



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 114 540
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KUBERA AS
Forretningsadresse: Teknologiveien 11
8517 NARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Skålvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	4 518 976	5 566 600
Annen driftsinntekt		41 444	103 511
Sum inntekter		4 560 420	5 670 111
Kostnader			
Varekostnad		-318 021	4 734 509
Lønnskostnad	4	5 745 572	5 377 683
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	23 012	115 300
Annen driftskostnad	4	2 063 684	2 295 284
Sum kostnader		7 514 247	12 522 776
Driftsresultat		-2 953 827	-6 852 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	6 111 617	59 631 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 032 909	2 338 169
Annen renteinntekt		763 488	564 334
Sum finansinntekter		8 908 014	62 534 439
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7	2 530 223	6 121 132
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	6 341 291	3 648 513
Rentekostnad til foretak i samme konsern		86 688	17 260
Annen rentekostnad		4 977 655	6 609 096
Annen finanskostnad	8	4 106 903	
Sum finanskostnader		18 042 760	16 396 001
Netto finans		-9 134 746	46 138 438
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 088 573	39 285 773
Skattekostnad på ordinært resultat	9	201 308	-1 053 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 289 881	40 339 466
Årsresultat		-12 289 881	40 339 466



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 289 882	40 339 466
Sum overføringer og disponeringer		-12 289 882	40 339 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		23 012
Sum varige driftsmidler	5,11		23 012
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,11	134 312 124	136 744 944
Lån til foretak i samme konsern	12	56 175 350	64 836 458
Investeringer i tilknyttet selskap	6,8		30 969 067
Andre fordringer	13	2 017 578	2 017 578
Sum finansielle anleggsmidler		192 505 052	234 568 047
Sum anleggsmidler		192 505 052	234 591 059
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	555 572	1 484 372
Andre fordringer	4,12	8 347 838	7 779 237
Sum fordringer		8 903 410	9 263 609
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	6 376 080	5 779 629
Markedsbaserte obligasjoner	7	9 000 000	12 000 000
Sum investeringer		15 376 080	17 779 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	600 158	7 297 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 158	7 297 312
Sum omløpsmidler		24 879 648	34 340 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		217 384 700	268 931 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer	15	-1 052 000	-1 052 000
Sum innskutt egenkapital		48 067 000	48 067 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		5 389 127	11 333 926
Annen egenkapital		37 997 442	46 342 525
Sum opptjent egenkapital		43 386 569	57 676 451
Sum egenkapital	10	91 453 569	105 743 451
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	4 056 092	5 276 330
Uopptjent inntekt		300 000	400 000
Sum avsetninger for forpliktelser		4 356 092	5 676 330
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	111 397 019	117 102 434
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	145 409	17 017 260
Sum annen langsiktig gjeld		111 542 428	134 119 694
Sum langsiktig gjeld		115 898 520	139 796 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		392 533	350 076
Betalbar skatt	9	323 323	
Skyldige offentlige avgifter	14	334 010	279 780
Utbytte	12	4 991 923	16 952 682
Annen kortsiktig gjeld		3 990 820	5 809 595
Sum kortsiktig gjeld		10 032 609	23 392 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		125 931 129	163 188 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 384 698	268 931 608



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		75 134 029	73 057 318
Annen driftsinntekt		239 782	46 169 125
Sum inntekter		75 373 811	119 226 443
Kostnader			
Varekostnad		11 290 864	14 925 805
Lønnskostnad	2	29 080 096	24 829 135
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 770 837	10 059 848
Annen driftskostnad	4	22 073 568	18 323 496
Sum kostnader		75 215 365	68 138 284
Driftsresultat		158 446	51 088 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		98 610	400 236
Annen renteinntekt		825 694	653 142
Annen finansinntekt		167 134	4 467 822
Sum finansinntekter		1 091 438	5 521 200
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	5	2 530 223	
Annen rentekostnad		9 881 577	9 821 738
Annen finanskostnad		4 107 275	6 123 763
Sum finanskostnader		16 519 075	15 945 501
Netto finans		-15 427 637	-10 424 301
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 269 191	40 663 858
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 898 828	-892 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 370 363	41 556 114
Årsresultat		-13 370 363	41 556 114
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Tilleggsutbytte		2 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 370 364	41 556 114
Sum overføringer og disponeringer		-13 370 364	41 556 114



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	,8	282 597 806	265 500 537
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,8	4 247 811	2 974 217
Sum varige driftsmidler		286 845 617	268 474 754
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9		30 969 067
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		399 089
Investeringer i aksjer og andeler		15 501	115 501
Andre fordringer	10	2 017 578	2 017 578
Sum finansielle anleggsmidler		2 033 079	33 501 235
Sum anleggsmidler		288 878 696	301 975 989
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer		961 477	1 145 597
Varer i arbeid		830 483	345 989
Sum varer	11	1 791 960	1 491 586
Fordringer			
Kundefordringer		4 382 666	5 116 723
Andre fordringer	12	3 407 385	3 394 123
Sum fordringer		7 790 051	8 510 846
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		6 376 080	5 779 629
Markedsbaserte obligasjoner		9 000 000	12 000 000
Sum investeringer	5	15 376 080	17 779 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	3 676 088	22 024 345



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 676 088	22 024 345
Sum omløpsmidler		28 634 179	49 806 406
SUM EIENDELER		317 512 875	351 782 395
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer	7,14	-1 052 000	-1 052 000
Sum innskutt egenkapital		48 067 000	48 067 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 605 477	54 240 611
Sum opptjent egenkapital		38 605 477	54 240 611
Sum egenkapital		86 672 477	102 307 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	24 831 227	27 107 902
Avsetninger for forpliktelser		300 000	400 000
Sum avsetninger for forpliktelser		25 131 227	27 507 902
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,15	189 397 019	194 162 215
Øvrig langsiktig gjeld			12 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		189 397 019	206 162 215
Sum langsiktig gjeld		214 528 246	233 670 117
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 942 479	3 934 766
Betalbar skatt	6	377 847	
Skyldige offentlige avgifter		2 194 495	2 555 583
Annen kortsiktig gjeld		9 797 329	9 314 314



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		16 312 150	15 804 663
Sum gjeld		230 840 396	249 474 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		317 512 873	351 782 391



Årsregnskap 2023 Kubera AS

Org.nr.: 984 114 540



Resultatregnskap			
Kubera AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2, 3	4 518 976	5 566 600
Annen driftsinntekt		41 444	103 511
Sum driftsinntekter		<u>4 560 420</u>	<u>5 670 111</u>
Varekostnad		-318 021	4 734 509
Lønnskostnad	4	5 745 572	5 377 683
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	23 012	115 300
Annen driftskostnad	4	2 063 684	2 295 284
Sum driftskostnader		<u>7 514 247</u>	<u>12 522 776</u>
Driftsresultat		<u>-2 953 827</u>	<u>-6 852 665</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i finansielle anleggsmidler	6	6 111 617	59 631 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 032 909	2 338 169
Annen renteinntekt		763 488	564 334
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	2 530 223	6 121 132
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	6 341 291	3 648 513
Rentekostnad til foretak i samme konsern		86 688	17 260
Annen rentekostnad		4 977 655	6 609 096
Annen finanskostnad	8	4 106 903	0
Resultat av finansposter		<u>-9 134 747</u>	<u>46 138 438</u>
Resultat før skattekostnad		-12 088 574	39 285 773
Skattekostnad på resultat	9	201 308	-1 053 693
Resultat		<u>-12 289 882</u>	<u>40 339 466</u>
Årsoverskudd (- årsunderskudd)	10	<u>-12 289 882</u>	<u>40 339 466</u>
Overføringer			
Tileggsutbytte		-2 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	40 339 466
Overført fra annen egenkapital		14 289 882	0
Sum overføringer		<u>-12 289 882</u>	<u>40 339 466</u>



Balanse			
Kubera AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	0	23 012
Sum varige driftsmidler	5, 11	0	23 012
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 11	134 312 124	136 744 944
Lån til foretak i samme konsern	12	56 175 350	64 836 458
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 8	0	30 969 067
Andre langsiktige fordringer	13	2 017 578	2 017 578
Sum finansielle anleggsmidler		<u>192 505 052</u>	<u>234 568 047</u>
Sum anleggsmidler		<u>192 505 053</u>	<u>234 591 059</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	12	555 572	1 484 372
Andre kortsiktige fordringer	4, 12	8 347 838	7 779 237
Sum fordringer		<u>8 903 409</u>	<u>9 263 609</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	6 376 080	5 779 629
Andre finansielle instrumenter	7	9 000 000	12 000 000
Sum investeringer		<u>15 376 080</u>	<u>17 779 629</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	600 158	7 297 312
Sum omløpsmidler		<u>24 879 647</u>	<u>34 340 550</u>
Sum eiendeler		<u>217 384 699</u>	<u>268 931 608</u>
Kubera AS			Side 3



Balanse			
Kubera AS			
	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	49 119 000	49 119 000
Egne aksjer	15	-1 052 000	-1 052 000
Sum innskutt egenkapital		<u>48 067 000</u>	<u>48 067 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		5 389 127	11 333 926
Annen egenkapital		37 997 442	46 342 525
Sum opptjent egenkapital		<u>43 386 569</u>	<u>57 676 451</u>
Sum egenkapital	10	<u>91 453 570</u>	<u>105 743 451</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	9	4 056 092	5 276 330
Andre avsetninger for forpliktelser		300 000	400 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 356 092</u>	<u>5 676 330</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	111 397 019	117 102 434
Øvrig langsiktig gjeld	11, 12	145 409	17 017 260
Sum annen langsiktig gjeld		<u>111 542 428</u>	<u>134 119 694</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		392 533	350 076
Betalbar skatt	9	323 323	0
Skyldige offentlige avgifter	14	334 010	279 780
Utbytte	12	4 991 923	16 952 682
Annen kortsiktig gjeld		3 990 820	5 809 595
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 032 609</u>	<u>23 392 133</u>
Sum gjeld		<u>125 931 130</u>	<u>163 188 157</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>217 384 699</u>	<u>268 931 608</u>
Narvik, 24.05.2024			
<hr/> Kjell Skålvold styrets leder	<hr/> Gunnar Skålvold styremedlem / daglig leder	<hr/> Rune Kiltorp styremedlem	
Kubera AS		Side 4	



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 klassifisering 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.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

Selskapet regnskapsfører investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper etter egenkapitalmetoden. Positive differanser mellom investeringens balanseførte verdi og anskaffelseskost avsettes til fond for vurderingsforskjeller. Fond for vurderingsforskjeller er endret med både merverdi ved trinnvise oppkjøp av datterselskap, samt årets resultatandeler.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektføres som annen finansinntekt.

Aksjer i andre selskaper (omløpsaksjer)

Markedsbaserte aksjer og obligasjoner vurderes til virkelig verdi på balansedagen.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter.

Selskapet har utført forvaltning, administrasjon-, og regnskapstjenester for tilknyttede og datterselskap. Inntekt på disse tjenestene utgjør kr 3 206 808.

Honorarene er fastsatt etter markedsvilkår.

Note 3 Salgsinntekter

Salgsinntektene består i hovedsak av tjenester levert til konsernselskap og enkelte eksterne med forretningskontor i Narvik.

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	5 150 130	4 957 832
Arbeidsgiveravgift	400 446	252 348
Pensjonskostnader	87 812	101 308
Andre ytelser	107 184	66 195
Sum	5 745 572	5 377 683

Selskapet har i 2023 sysselsatt 4 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	607 312
Pensjonskostnader	12 146
Annen godtgjørelse	52 849
Sum	672 307



Det er ikke utbetalt styrehonorar, men ansatte styremedlemmer har mottatt lønn og bonus ihht avtale.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 281 000.

Av dette utgjør kr 81 000 honorar for andre tjenester.

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	752 687	752 687
= Anskaffelseskost 31.12.23	752 687	752 687
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	752 687	752 687
= Bokført verdi 31.12.23	0	0
Årets ordinære avskrivninger	23 012	23 012
Økonomisk levetid	5 år	



Note 7 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Victoria Havn AS	Verkstedbakken 13 AS	Verkstedbakken 41 AS	Grand Royal Eiendom AS	Ornes Eiendom AS
Eier-/stemmeandel	100,00%	100,00%	100,00%	100%	100,00%
Anskaffelseskost	100 000	1 442 076	8 223 290	54 298 919	1 465 000
Balansført EK kjøps-/stift.tp.	413 333	740 993	1 700 865	35 485 743	3 189 576
Henførbart merverdi	0	701 083	6 522 425	11 942 496	7 575 424
Goodwill	0	0	0	1 573 006	700 000
Inngående balanse 01.01.	2 934 928	2 236 212	7 577 833	67 783 194	15 778 219
Tilgang	0	0	0		0
- herav uavskrevet merverdi		444 030	4 043 300	6 717 070	3 516 759
- herav uavskrevet goodwill	0	0			0
Andel årets resultat	-1 338 186	826 934	-525 216	-2 386 092	1 680 663
Avskrivning merverdier	0	-4 030	-38 400	-653 307	-161 453
Avskrivning goodwill	0	0		0	0
Overføringer til/fra selskapet	405 981	-888 079	0	3 487 719	-1 577 973
Tap som ikke regnskapsføres	0	0	0	0	
Andre endringer i løpet av året	0	0	0	14 771	0
Utgående balanse 31.12.	2 002 723	2 171 037	7 014 217	68 246 285	15 719 456

Datterselskaper	Domus-kvartalet AS	Sleggesvingen 15 AS	Frydenlundgata 9 AS
Eier-/stemmeandel	100,00%	100,00%	100,00%
Anskaffelseskost	17 036 383	11 500 000	4 040 000
Balansført EK kjøps-/stift.tp.	11 755 665	7 950 313	0
Henførbart merverdi	5 280 718	3 549 687	3 925 877
Goodwill	0	0	0
Inngående balanse 01.01.	25 608 017	12 380 698	2 445 845
Tilgang	0	0	0
- herav uavskrevet merverdi	4 884 664	1 757 745	3 101 440
- herav uavskrevet goodwill	0		0
Andel årets resultat	1 021 039	507 228	-375 654
Avskrivning merverdier	-79 211	-46 943	-78 518
Avskrivning goodwill	0		
Overføringer til/fra selskapet	-1 175 990	-611 469	-436 634
Tap som ikke regnskapsføres	0		
Andre endringer i løpet av året	0		0
Utgående balanse 31.12.	25 373 855	12 229 514	1 555 039

Alle selskapene har forretningskontor i Narvik kommune. Alle selskaper er inkludert i konsernregnskapet til Kubera AS.



Datterselskaper	Bjerkvik Eiendom AS	Demag Utvikling AS
Eier-/stemmeandel	50,00%	21,6%
Anskaffelseskost	400 000	31 315 558
Balanseført EK kjøps-/stift.tp.	0	
Henførbart merverdi	0	2 783 609
Goodwill	0	
Inngående balanse 01.01.	0	24 085 831
Tilgang	0	6 483 000
- herav uavskrevet merverdi	0	0
- herav uavskrevet goodwill	0	0
Andel årets resultat	-27 109	400 236
Avskrivning merverdier	0	0
Avskrivning goodwill	0	0
Overføringer til/fra selskapet	0	0
Tap som ikke regnskapsføres	27 109	0
Andre endringer i løpet av året	0	-30969067
	0	0

Bjerkvik Eiendom og Demag Utvikling AS er solgt i 2023, se note 4.



Note 7 Verdipapirer

Omløpmidler	Anskaffelseskost	Virkelig verdi	Resultatført endring
Observe Medical ASA	7 012 424	674 270	- 217 022
Teco 2030 ASA	8 015 011	5 701 810	- 2 313 201
Obligasjon Teco 2030 ASA 22/25	9 000 000	9 000 000	0
Sum	24 027 435	15 376 080	-2 530 223

Omløpsaksjer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi per 31.12.

Note 8 Enkelttransaksjoner

Selskapet har i 2023 avhendet to aksjeposter, klassifisert som et tilknyttet selskap. Aksjesalget medførte et tap på kr 4 106 903 som er klassifisert som finanskostnad.

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 421 546	3 729 590
Endring i utsatt skatt	-1 220 238	-4 783 284
Skattekostnad ordinært resultat	201 308	-1 053 693

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 088 574	39 285 773
Permanente forskjeller	6 990 602	-49 861 732
Endring i midlertidige forskjeller	5 546 537	45 907 121
Mottatt konsernbidrag	6 013 007	5 786 443
Avgitt konsernbidrag	-4 991 923	-16 952 682
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-24 164 922
Skattepliktig inntekt	1 469 650	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	98 685	2 709 456
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 098 223	-3 729 590
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 322 862	1 020 135
Sum betalbar skatt i balansen	323 323	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	4 721 476	5 117 870	396 394
Gevinst – og tapskonto	20 600 572	25 750 715	5 150 143
Sum	25 322 047	30 868 585	5 546 537



Avskåret rentefradrag	-6 885 267	-6 885 267	0
Grunnlag for utsatt skatt	18 436 781	23 983 318	5 546 537
Utsatt skatt (22 %)	4 056 092	5 276 330	1 220 238

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	49 119 000	-1 052 000	11 333 926	46 342 525	105 743 451
Pr 01.01.2023	49 119 000	-1 052 000	11 333 926	46 342 525	105 743 451
Årets resultat				-12 289 882	-12 289 882
Avsatt konsernbidrag				0	0
Tilleggsutbytte				-2 000 000	-2 000 000
Kontoregulering			-5 944 799	5 944 799	0
Pr 31.12.2023	49 119 000	-1 052 000	5 389 127	37 997 442	91 453 570

Selskapet regnskapsfører investering i datterselskap og tilknyttet selskaper etter egenkapitalmetoden. Positive differanser mellom investeringens balanseførte verdi og anskaffelseskost avsettes til fond for vurderingsforskjeller. Fond for vurderingsforskjeller er endret med årets resultatandeler.

Selskapet har i 2023 kjøpt 1 000 egne aksjer for 2 000 000, og solgt 1 000 egne aksjer for kr 2 000 000, som netto ikke har gitt noen egenkapitaleffekt. Pr 31.12.2023 er beholdning 1 052 aksjer som er lik beholdning som 31.12.2022. Se note 13.

Note 11 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	111 397 019	117 102 434
Sum	111 397 019	117 102 434
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Aksjer	68 246 285	83 561 413
Kundefordringer	598 751	0
Sum	68 845 036	83 561 413

I tillegg til verdiene over er det stillet fellespant i eiendom i selskapets datterselskap for selskapets låneengasjement hos kredittinstitusjon. Lånet vil bli fornyet i løpet av 2024.

Det foreligger garantiforpliktelser på NOK 5 712 500 for solgte leiligheter som løper frem til juli 2024. Forpliktelsen er ikke balanseført.



Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	54 189	135 205	62 188 357	70 223 812
Tilknyttet selskap	0	48 495	0	399 089
Sum	54 189	183 700	62 188 357	70 622 901

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	5 137 332	5 017 260
Tilknyttet selskap	79 375	79 375	0	0
Sum	79 375	79 375	5 137 332	5 017 260

Fordringer og gjeld er renteberegnet med 3,5%. Tilgode konsernbidrag er inkludert i posten andre fordringer, og avsatt konsernbidrag er inkludert i annen gjeld.

Note 13 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Andre fordringer (anleggsmidler)	2 000 000	2 000 000
Sum langsiktige fordringer	2 000 000	2 000 000

Note 14 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 238 875. Skyldig skattetrekk er kr 216 187.

Note 15 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kubera AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	49 119	1 000,0	49 119 000
Sum	49 119		49 119 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Skålvold Eiendom AS	29 181	59,4	60,7
Ballangen Eiendom AS	11 149	22,7	23,2
Gunnar Skålvold AS	7 737	15,8	16,1



Kubera AS	1 052	2,1	
Totalt antall aksjer	49 119	100,0	100,0

Selskapet eier 1052 av egne aksjer. Aksjene ble kjøpt for kr 1 398 103 i 2014.

Aksjonærer i Skålvold Eiendom AS, Gunnar Skålvold AS og Ballangen Eiendom AS sitter i styret.



Kontantstrøm Kubera AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:	2 023	2022
Resultat før skattekostnad	-12 088 574	39 285 773
Periodens betalte skatter	-	-
Resultatført konsernbidrag og utbytte	-6 013 007	-5 786 443
Resultatført gevinst/tap ved salg av aksjer	4 106 903	-50 944 759
Resultat tilknyttet selskap	6 341 291	747 789
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	-
Nedskrivning aksjer	2 530 223	6 121 132
Avskrivninger	23 012	115 300
Endringer i kundefordringer	928 800	9 611 649
Endringer i andre kortsiktige fordringer	5 447 998	28 664 682
Endringer i leverandørgjeld	42 457	-3 808 782
Endring kassekreditt	-	-
Endring annen kortsiktig gjeld	-1 768 136	-8 344 883
Andre tidsavgrensninger	37 863	-100 000
Fusjonseffekt	-	6 211 714
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	-411 170	21 773 171
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-	-
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap	-	-11 498 010
Utbetaling ved kjøp av andre aksjer	-3 428 566	0
Innbetaling ved salg av aksjer i datterselskap/tilnyttet selskap	27 010 799	75 925 737
Innbetaling ved salg av andre aksjer	-	2 581 152
Utbetaling ved kjøp av andre finansielle instrumenter	-	-12 000 000
Innbetalinger ved salg av finansielle instrumenter	3 000 000	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:	26 582 233	55 008 879
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:		
Endring i langsiktige fordringer	8 661 108	49 439 540
Kjøp/salg av egne aksjer	-	-
Opptak/betaling av langsiktig gjeld	-22 577 266	-112 578 344
Utbetaling av utbytte/konsernbidrag	-18 952 682	-9 785 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteten:	-32 868 840	-72 923 804
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter:	-6 697 777	3 858 246
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	7 297 935	3 439 687
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt:	600 158	7 297 935

Hele beholdning består av bankinnskudd, hvorav kr 238 874 er bundet til skattetrekk.



Elektronisk signatur

Signert av

Skålvold, Gunnar Inge

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/24/2024 09:25:25

Skålvold, Kjell Roger

Norwegian BankID

05/24/2024 09:31:15

Kiltorp, Rune

Norwegian BankID

05/24/2024 12:42:09

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Kubera AS

ÅRSBERETNING FOR 2023

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten til Kubera As er primært basert på investering i og utvikling av fast eiendom via datterselskap. Selskapet har forretningskontor i Narvik, det samme har alle datterselskapene.

Fortsatt drift

Styret mener at det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Regnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Utleiegraden i de fleste av Kubera sine bygg har vært tilnærmet lik 100 % i 2023. Dette har fortsatt så langt i 2024.

Redegjørelse for årsregnskapet

Balansen og resultatregnskapet med noter gir etter styrets mening et rettviseende bilde av selskapets utvikling og økonomiske stilling per 31.12.2023 og av resultatet av virksomheten i 2023. Inntektene i selskapsregnskapet er kr 4 560 420 mot kr 5 670 111 i 2022. I konsernet er inntektene redusert fra kr 119 226 443 i 2022 mot kr 75 373 810 i 2023. Nedgangen henger sammen med salg av bygg i 2022.

Totalkapitalen i selskapsregnskapet er kr 217 384 699 mot kr 268 931 608 i 2022. Bokført egenkapital var kr 91 453 570, mot kr 105 743 451 på samme tidspunkt i fjor.

Totalkapitalen i konsernet var per 31.12.2023 kr 317 512 874 mot kr 351 782 394 per 31.12.2022. Bokført egenkapital per 31.12.2023 er kr 86 672 477 mot kr 102 307 611 i 2022.

Konsernet har ikke hatt noen kostnader til forskning og utvikling i løpet av året.

Både selskapets og konsernets kontantstrøm har vært negativ i 2023. Det har vært gjort større oppgraderinger på eiendomm i datterselskap, samt nedbetalt gjeld.

Finansiell risiko

Konsernet har de siste årene redusert selskapets gjeld, men er fortsatt eksponert for renteendringer og endringer i eiendomsmarkedet. Selskapet har plassert penger i markedsbaserte aksjer og obligasjoner.

Årsresultat og disponering

Årsresultatet for selskapsregnskapet ble for 2023 et underskudd på kr 12 289 882. Konsernet hadde et underskudd på kr 13 370 364. Det er utbetalt et utbytte på kr 2 000 000.



Arbeidsmiljø

Det har ikke vært vesentlig sykefravær i 2023. Etter styrets oppfatning er arbeidsmiljøet godt og den generelle trivsel på arbeidsplassen er god. Det har ikke vært noen skader eller arbeidsulykker i selskapet.

Ytre miljø

Selskapet har ingen drift som påfører skade på det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har to menn og to kvinner som ansatte. Konsernet har ca 44 årsverk. Styret består av tre menn. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy innarbeidet forhold rundt likestilling som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement, rekruttering med mer.

Forsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer.

Åpenhetsloven

Selskapet vil senest i løpet av juni 2024 offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurdering i henhold til lovens krav. Redegjørelsen kan sendes ut på forespørsel.

Narvik, 24. Mai 2024

Kjell Skålvold
styrets leder

Gunnar Skålvold
styremedlem/
daglig leder

Rune Kiltorp
styremedlem



KUBERA AS

KONSERNREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
Salgsinntekter/leieinntekter		75 134 029	73 057 318
Andre driftsinntekter		239 782	46 169 125
Sum driftsinntekter	1	75 373 810	119 226 443
Vareforbruk og direkte salgskostnader		11 290 864	14 925 805
Lønn og sosiale kostnader	2	29 080 096	24 829 135
Av- og nedskrivinger	3	12 770 837	10 059 848
Andre driftskostnader	4	22 073 568	18 323 496
Sum driftskostnader		75 215 365	68 138 285
Driftsoverskudd		158 445	51 088 158
Inntekter på investering i finansielle anleggsmidler		98 610	400 236
Renteinntekter		825 694	653 142
Annen finansinntekt		167 134	4 467 822
Verdiendring av fin. instrumenter vurdert til virke	5	-2 530 223	-9 821 738
Rentekostnader		-9 881 577	-9 821 738
Andre finanskostnader		-4 107 275	-6 123 763
Netto finanskostnader		-15 427 637	-10 424 301
Ordinært resultat før skatter		-15 269 192	40 663 857
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 898 828	-892 256
ÅRETS RESULTAT		-13 370 364	41 556 113
Tilleggsutbytte		2 000 000	-
Til annen egenkapital		-15 370 364	41 556 113
Sum	7	-13 370 364	41 556 113



KUBERA AS

KONSERNREGNSKAP

BALANSE pr 31.12	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel		-	-
Goodwill		-	-
Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>-</u>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,8	282 597 806	265 500 537
Anlegg under utførelse		-	-
Biler, maskiner og inventar	4,8	4 247 811	2 974 217
Sum varige driftsmidler		<u>286 845 617</u>	<u>268 474 754</u>
Investeringer i tilknyttet selskap	9	-	30 969 067
Lån til tilknyttet selskap	9	-	399 089
Investeringer i andre aksjer og andeler		15 501	115 501
Andre fordringer	10	2 017 578	2 017 578
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 033 079</u>	<u>33 501 235</u>
Sum anleggsmidler		<u>288 878 696</u>	<u>301 975 988</u>
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		961 477	1 145 597
Varer i arbeid		830 483	345 989
Sum varer	11	<u>1 791 960</u>	<u>1 491 586</u>
Kundefordringer		4 382 666	5 116 723
Andre kortsiktig fordringer	12	3 407 385	3 394 123
Sum fordringer		<u>7 790 051</u>	<u>8 510 846</u>
Markedsbaserte aksjer		6 376 080	5 779 629
Obligasjonslån		9 000 000	12 000 000
Sum finansielle investeringer	5	<u>15 376 080</u>	<u>17 779 629</u>
Bankinnskudd og kontanter	13	3 676 088	22 024 345
Sum likvider		<u>3 676 088</u>	<u>22 024 345</u>
Sum omløpsmidler		<u>28 634 179</u>	<u>49 806 406</u>
EIENDELER TOTALT		<u>317 512 874</u>	<u>351 782 394</u>



KUBERA AS

KONSERNREGNSKAP

BALANSE pr 31.12	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	49 119 000	49 119 000
Egne aksjer	7,14	-1 052 000	-1 052 000
Overkursfond		-	-
Sum innskutt egenkapital		48 067 000	48 067 000
Annen egenkapital		38 605 477	54 240 611
Fond for vurderingsforskjeller		-	-
Sum opptjent egenkapital	7	38 605 477	54 240 611
Minoritetsinteresser		-	-
Sum egenkapital	7	86 672 477	102 307 611
GJELD			
Avsetning for forplikelser		300 000	400 000
Utsatt skatt	6	24 831 227	27 107 902
Sum avsetning for forplikelser		25 131 227	27 507 902
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 15	189 397 019	194 162 215
Øvrig langsiktig gjeld		-	12 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		189 397 019	206 162 215
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-
Leverandørgjeld		3 942 479	3 934 766
Betalbar skatt	6	377 847	-
Skyldige offentlige avgifter		2 194 495	2 555 583
Avsatt utbytte		-	-
Annen kortsiktig gjeld		9 797 329	9 314 314
Sum kortsiktig gjeld		16 312 150	15 804 663
Sum gjeld		230 840 396	249 474 780
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		317 512 874	351 782 394

Narvik, 24. mai 2024

Kjell Skålvold
Styreleder

Rune Kiltorp
Styremedlem

Gunnar Skålvold
Daglig leder/styremedlem



KUBERA AS - KONSERNREGNSKAP

	KONSERN	KONSERN
Kontantstrømoppstilling	2 023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skattekostnad	-15 269 192	40 663 857
Periodens betalte skatt	-	-54 653
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-	-46 102 226
Gevinst/tap salg av aksjer	3 989 903	-4 467 882
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-400 236
Nedskrivning aksjer	2 530 223	6 121 132
Av- nedskrivninger	12 770 837	10 059 848
Endring varelager	-300 374	-520 030
Endring kundefordringer	734 057	9 157 397
Endring leverandørgjeld	7 713	-2 181 327
Endring i andre tidsavgrenningsposter, inkl. endringer ved fusjon	-106 848	30 741 383
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 356 319	43 017 263
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		91 522 624
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-31 137 702	-3 300 383
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	27 227 799	
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-3 428 566	-23 498 010
Innbetaling ved salg av aksjer	3 000 000	2 531 162
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 338 469	67 255 393
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Endring langsiktige fordringer	399 089	1 306 880
Nedbetaling/opptak av langsiktig gjeld	-16 765 196	-94 011 156
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
Netto endring i kassekreditt		-30
Kjøp/salg av egne aksjer	-	
Utbetaling av utbytte	-2 000 000	-9 785 800
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-18 366 107	-102 490 106
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-18 348 257	7 782 550
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter01.01	22 024 345	14 241 795
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	3 676 088	22 024 345

Kr 950 022,- av inntående bank er bundet til skattetrekk.



KUBERA AS KONSERNNOTER 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregler 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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende er benyttet for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld. Andre omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid

Gjeld føres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og endres ikke som følge av renteendring.

Utestående fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Resultatføring av inntekter skjer etter hvert som disse er opptjent, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Aksjer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden. Positive differanser mellom investeringens balanseførte verdi og anskaffelseskost avsettes til fond for vurderingsforskjeller. Fond for vurderingsforskjeller endres med årets resultatandeler.

Anleggsaksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Markedsbaserte aksjer og obligasjoner vurderes til virkelig verdi på balansedagen.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

Kubera AS er morselskap. Note 7 viser hvilke datterselskap som er med i konsernregnskapet. Kjøpesum utover pålydende er avregnet mot beregnet egenkapital på overtakelsestidspunktet. Merverdier blir i konsernbalansen tilordnet de underliggende eiendeler, og avskrives sammen med disse. Ikke identifiserbare merverdier er klassifisert som goodwill. . Det er beregnet utsatt skatt med 22 %

Interne transaksjoner og mellomværende er eliminert i konsernregnskapet.

Note 1	Inntekter
Losjioemsetning	29 787 391
Varesalg	26 925 819
Leieinntekter	16 024 885
Forvaltningstjenester	852 487



Andre salgsinntekter/driftsinntekter	1 783 229
sum	75 373 810

Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	25 177 707	21 888 535
Styrehonorar	800 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	1 427 376	1 096 264
Pensjonskostnader	1 100 229	823 681
Andre lønnsrelaterte ytelser	574 784	570 655
Sum	29 080 096	24 829 135

Gjennomsnittlig antall årsverk har i løpet av 2023, vært ca. 44 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har opprettet en slik ordning.

Note 3 Anleggsmidler og immaterielle eiendeler

Type anleggsmiddel	Bygninger og tomter	Maskiner og inventar	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	444 642 234	10 620 570	23 716 094	478 978 898
Tilgang	28 880 613	2 257 089	0	31 137 702
Avgang		0		0
Anskaffelseskost 31.12.	473 522 847	12 877 659	23 716 094	510 116 600
Akk. nedskrivninger 31.12.	-8 790 961			-8 790 961
Akk. avskrivninger 31.12.	-182 134 080	-8 629 848	-23 716 094	-214 480 022
Bøkført verdi pr. 31.12.	282 597 806	4 247 811	0	286 845 617
Årets avskrivninger	11 787 342	983 495	-	12 770 837
Prosentavskrivninger	2-10%	20-30%	20 %	20 %

Note 4 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Personer	2023	2022
Daglig ledere, lønn og andre ytelser	1 656 076	1 500 346
Bonus, daglig leder og styreleder i Kubera AS	900 000	600 000
Styrehonorar i Grand Royal Eiendom AS	800 000	450 000
Revisor, revisjon eksklusiv mva	417 000	667 500
Revisor, andre tjenester eksklusiv mva	176 000	219 000
Sum	3 949 076	3 436 846

Daglige lederes andel av innbetaling til pensjondning er ca 25 000 i konsernet.

Medlemmer av styret har også mottatt honorar i form av lønn.

Daglig leder i Kubera AS har bonusavtale.



Note 5 Investering i aksjer

Konsernet har også følgende verdipapirer klassifisert som omløpsmidler. Disse er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi per 31.12:

	Anskaffelses-kost	Virkelig verdi	Resultatført endring
Observe Medical ASA	7 012 424	674 270	(217 022)
Teco 2030 ASA	8 015 011	5 701 810	(2 313 201)
Obligasjon Teco 2030 ASA 22/25	9 000 000	9 000 000	-
Sum	24 027 435	15 376 080	(2 530 223)

Note 6 Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt i balansen	377 847	-
Endring i utsatt skatt	(2 276 674)	(5 049 469)
Endring utsatt skatt ifm. kjøp/salg/fusjon	-	4 157 213
effekt endret skattesats	-	-
= årets skattekostnad	-1 898 827	-892 256

Oversikt over midlertidige forskjeller:	01.01.	31.12.	Endring
Positive midlertidige forskjeller:			
Anleggsmidler	102 183 649	106 110 223	-3 926 574
Gevinst og tapskonto	20 099 682	25 124 602	-5 024 920
Andre forskjeller / omløpsmidler	0	27 406	-27 406
Sum positive forskjeller	122 283 331	131 262 231	-8 978 900
Negative midlertidige forskjeller:			
Omløpsmidler	-839 042	0	-839 042
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 885 267	-6 885 267	0
Andre forskjeller	0	0	0
Fremførbart underskudd	-1 689 812	-1 159 231	-530 581
Sum negative forskjeller	-9 414 121	-8 044 498	-1 369 623
Netto midlertidige forskjeller	112 869 210	123 217 733	-10 348 523
Utsatt skatt av netto midlertidige forskjeller	24 831 227	27 107 901	2 276 674
	22 %	22 %	

Positive midlertidige forskjeller er motregnet i negative midlertidige forskjeller i tråd med norsk regnskapsstandard.

Note 7 Egenkapital

	Aksje-kapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
01.01.	49 119 000	(1 052 000)	54 240 611	102 307 612
Årets resultat			-13 370 364	(13 370 364)
Konsernpost			-264 771	(264 771)
Tileggsutbytte			-2 000 000	(2 000 000)
31.12.	49 119 000	-1 052 000	38 605 476	86 672 477



Selskapet har i 2023 kjøpt 1 000 egne aksjer for kr 2 000 000 og solgt egne aksjer for kr 2 000 000, som netto ikke har gitt noen egenkapitaleffekt.

Note 8 Pantstillelser, sikkerhetsstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 189 397 019.

Eiendeler som er stillet som sikkerhet har følgende balanseført verdi:

Bygninger og tomter, driftstilbehør	282 597 806
Aksjer i Grand Royal Eiendom AS*	67 783 194
Fordringer*	619 864
	351 000 864

*balanseført i selskapsregnskapet

Det er stillet fellespant i eiendom for konsernets låneengasjement hos kredittinstitusjon.

Det foreligger garantiforpliktelser på NOK 5 712 500 for solgte leiligheter som løper frem til juli 2024. Forpliktelsen er ikke balanseført

Note 9 Investeringer i datter- og tilknyttet selskap

Selskapet hadde pr 31.12 aksjer i følgende datterselskap som inngår i konsolidert konsernregnskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel
Domuskvartalet AS	Narvik	100 %
Frydenlundgt 9 AS	Narvik	100 %
Grand Royal Eiendom AS	Narvik	100 %
Ornes Eiendom AS	Narvik	100 %
Sleggesvingen 15 AS	Narvik	100 %
Verkstedbakken 13 AS	Narvik	100 %
Verkstedbakken 41 AS	Narvik	100 %
Victoria Havn AS	Narvik	100 %

Grand Royal Eiendom AS eier 100 % Grand Royal Hotel AS.

Kubera AS har i 2023 solgt sin eierandel (21,6 %) i Demag Utvikling AS, samt sin 50 % andel i Bjerkvik Eiendom AS. Sistnevnte selskap er avviklet. Bokført tap er presentert som annen finanskostnad.

Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

Kr 2 000 000 av andre fordringer har forfall senere enn ett år fra balansedagen.

Note 11 Varelager og varer i arbeid.

Konsernet har et varelager på til sammen kr 961 477, samt varer i arbeid på til sammen kr 830 483. Lageret er vurdert til kostpris. Varelageret består av ferdigvarer, mens varer i arbeid er påløpte kostnader i forbindelse med et eiendomsprosjekt.

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter.

Konsernet har en fordring på styremedlem på kr 467 332 per 31.12.2023. Lånet er gitt fra Grand Royal Eiendom AS. Det er ikke stillet tilstrekkelig sikkerhet for tilbakebetaling, og lånet er i strid med aksjeloven. Lånet er renteberegnet.



Note 13 Bundne midler

Av bankinnskuddet er kr 950 022,- bundet til skattetrekk.

Note 14 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
49 119 000	49 119	1 000	49 119 000

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Skålvold Eiendom AS v/ styrets leder	29 181	59,4 %
Ballangen Eiendom AS v/ styremedlem	11 149	22,7 %
Gunnar Skålvold AS v/ daglig leder og styremedlem	7 737	15,8 %
Kubera AS	1 052	2,1 %
Totalt antall aksjer	49 119	100,0 %

Konsemet eier 1 052 egne aksjer. Aksjene ble kjøpt for kr 1 398 103 i 2014.

Note 15 Gjeld med forfall senere enn fem år

Kr 65 000 000 av et rammelån på kr 78 000 000 forfaller etter fem år. Lånet er avdragsfritt frem til 31. desember 2024. Resten av gjelden vil bli fornyet i løpet av 2024.



Elektronisk signatur

Signert av

Skålvold, Gunnar Inge

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/27/2024 15:38:38

Skålvold, Kjell Roger

Norwegian BankID

05/27/2024 15:47:32

Kiltorp, Rune

Norwegian BankID

05/27/2024 18:29:32

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i **Kubera AS**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert **Kubera AS'** årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet som viser et underskudd på **NOK 12 289 882**, og består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som viser et underskudd på **NOK 13 370 364**, og består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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 og konsernets 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer 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 avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet ikke kan fortsette 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Oslo, 27. mai 2024

CROWE PARTNER REVISJON AS

Anne Gudrid Tomterstad
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2024 Crowe Partner Revisjon AS

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

TOMTERSTAD, ANNE GUDRID

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/27/2024 19:43:23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.