



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		691 850	988 888
Gevinst ved realisasjon eiendom		2 579 971	1 410 296
Sum inntekter		3 271 821	2 399 184
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 893 726	833 759
Sum kostnader		1 893 726	833 759
Driftsresultat		1 378 095	1 565 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		537	1 841
Sum finansinntekter		537	1 841
Annen rentekostnad		443 128	795 367
Sum finanskostnader		443 128	795 367
Netto finans		-442 591	-793 526
Resultat før skattekostnad		935 504	771 899
Skattekostnad på resultat	4	205 812	113 182
Årsresultat	5	729 692	658 717
Årsresultat etter minoritetsinteresser		729 692	658 717
Totalresultat		729 692	658 717
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			82 466
Avsatt til annen egenkapital		729 692	576 251
Sum overføringer og disponeringer		729 692	658 717



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 637 146	18 844 891
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	10 637 146	18 844 891
Sum anleggsmidler		10 637 146	18 844 891
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		62 100	
Konsernfordringer		419 776	179 740
Sum fordringer		481 876	179 740
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 699 673	631 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 699 673	631 987
Sum omløpsmidler		4 181 549	811 727
SUM EIENDELER		14 818 695	19 656 618
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	60 000	60 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		9 420 000	9 420 000
Annen innskutt egenkapital		432 354	232 733
Sum innskutt egenkapital		9 912 354	9 712 733
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 305 943	576 251
Sum opptjent egenkapital		1 305 943	576 251
Sum egenkapital	5	11 218 297	10 288 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	424 333	162 218
Sum avsetninger for forpliktelser		424 333	162 218
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 176 065	9 005 415
Sum annen langsiktig gjeld		3 176 065	9 005 415
Sum langsiktig gjeld		3 600 398	9 167 633
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld			200 000
Sum kortsiktig gjeld			200 000
Sum gjeld		3 600 398	9 367 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 818 695	19 656 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 351648

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Ivar Aune
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivare tatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 930 153 885
NYBACO EIENDOM 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		691 850	988 888
Gevinst ved realisasjon eiendom		2 579 971	1 410 296
Sum inntekter		3 271 821	2 399 184
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 893 726	833 759
Sum kostnader		1 893 726	833 759
Driftsresultat		1 378 095	1 565 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		537	1 841
Sum finansinntekter		537	1 841
Annen rentekostnad		443 128	795 367
Sum finanskostnader		443 128	795 367
Netto finans		-442 591	-793 526
Resultat før skattekostnad		935 504	771 899
Skattekostnad på resultat	4	205 812	113 182
Årsresultat	5	729 692	658 717
Årsresultat etter minoritetsinteresser		729 692	658 717
Totalresultat		729 692	658 717
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			82 466
Avsatt til annen egenkapital		729 692	576 251
Sum overføringer og disponeringer		729 692	658 717



Organisasjonsnr: 930 153 885
NYBACO EIENDOM 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3 10 637 146 18 844 891

Maskiner og anlegg 3

Skip og flytende 3

installasjoner 3

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3

Sum varige driftsmidler 3 **10 637 146** **18 844 891**

Sum anleggsmidler **10 637 146** **18 844 891**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 62 100

Konsernfordringer 419 776 179 740

Sum fordringer **481 876** **179 740**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 3 699 673 631 987

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende** **3 699 673** **631 987**

Sum omløpsmidler **4 181 549** **811 727**

SUM EIENDELER **14 818 695** **19 656 618**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 60 000 60 000

Beholdning av egne aksjer 6 9 420 000 9 420 000

Overkurs 9 420 000 9 420 000

Annen innskutt egenkapital 432 354 232 733

Sum innskutt egenkapital **9 912 354** **9 712 733**

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		1 305 943	576 251
Sum opptjent egenkapital		1 305 943	576 251
Sum egenkapital	5	11 218 297	10 288 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	424 333	162 218
Sum avsetninger for forpliktelser		424 333	162 218
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 176 065	9 005 415
Sum annen langsiktig gjeld		3 176 065	9 005 415
Sum langsiktig gjeld		3 600 398	9 167 633
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld			200 000
Sum kortsiktig gjeld			200 000
Sum gjeld		3 600 398	9 367 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 818 695	19 656 618



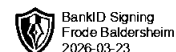
Organisasjonsnr: 930 153 885
NYBACO EIENDOM 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Nybaco Eiendom 1 AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 930 153 885



Resultatregnskap

Nybaco Eiendom 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter fast eiendom		691 850	988 888
Gevinst ved realisasjon eiendom		2 579 971	1 410 296
Sum driftsinntekter		3 271 821	2 399 184
Annen driftskostnad		1 893 726	833 759
Sum driftskostnader		1 893 726	833 759
Driftsresultat		1 378 095	1 565 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		537	1 841
Annen rentekostnad		443 128	795 367
Resultat av finansposter		-442 591	-793 526
Resultat før skattekostnad		935 504	771 899
Skattekostnad på resultat	4	205 812	113 182
Årsresultat	5	729 692	658 717
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	82 466
Avsatt til annen egenkapital		729 692	576 251
Sum overføringer		729 692	658 717



Balanse

Nybaco Eiendom 1 AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 637 146	18 844 891
Sum varige driftsmidler	3	10 637 146	18 844 891
Sum anleggsmidler		10 637 146	18 844 891
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		62 100	0
Konsernfordringer		419 776	179 740
Sum fordringer		481 876	179 740
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 699 673	631 987
Sum omløpsmidler		4 181 549	811 727
Sum eiendeler		14 818 695	19 656 618



Balanse

Nybaco Eiendom 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	60 000	60 000
Overkurs		9 420 000	9 420 000
Annen innskutt egenkapital		432 354	232 733
Sum innskutt egenkapital		9 912 354	9 712 733
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 305 943	576 251
Sum opptjent egenkapital		1 305 943	576 251
Sum egenkapital	5	11 218 297	10 288 984
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	424 333	162 218
Sum avsetning for forpliktelser		424 333	162 218
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 176 065	9 005 415
Sum annen langsiktig gjeld		3 176 065	9 005 415
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	200 000
Sum kortsiktig gjeld		0	200 000
Sum gjeld		3 600 398	9 367 634
Sum egenkapital og gjeld		14 818 695	19 656 618

Oslo, 23.03.2026

Styret i Nybaco Eiendom 1 AS

Ivar Aune
styreleder

Frode Baldersheim
styremedlem

Nybaco Eiendom 1 AS

Side 4



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 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 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 Virksomhetens art og lokalisering

Nybaco Eiendom 1 AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp og salg av boliger for utleie. Selskapet er lokalisert i Bærum kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2025 ingen sysselsatte.



Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	18 961 425	18 961 425
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	312 284	312 284
- Avgang i året	8 520 029	8 520 029
= Anskaffelseskost 31.12.25	10 753 680	10 753 680
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.25	116 534	116 534
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	116 534	116 534
Bokført verdi 01.01.25	18 844 891	18 844 891
+ Tilgang i året	312 284	312 284
- Avgang i året	8 520 029	8 520 029
= Bokført verdi 31.12.25	10 637 146	10 637 146

Selskapets anleggsmidler består av 3 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 enn anskaffelseskost vil dette hensyntas gjennom nedskrivning av eiendelen. Per 31.12.2025 vurderes virkelig verdi høyere enn anskaffelseskost fratrukket allerede foretatte avskrivninger på 116.534.

Informasjon om pantsettelse

Selskapets 3 boliger er pantsatt i Trøgstad Sparebank. Selskapets samlede gjeld mot bank utgjør per 31.12.2025 kr. 3 176 065.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-56 303	-49 036
Endring i utsatt skatt	262 115	162 218
Skattekostnad ordinært resultat	205 812	113 182
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	935 504	771 899
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 838 329	-1 128 237
Mottatt konsernbidrag	255 924	222 892
Skattepliktig inntekt	-646 901	-133 445
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-56 303	-49 036
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	56 303	49 036
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-233 845	-233 845	0
Gevinst – og tapskonto	2 966 566	1 128 237	-1 838 329
Sum	2 732 721	894 392	-1 838 329
Akkumulert fremførbart underskudd	-803 937	-157 036	646 901
Grunnlag for utsatt skatt	1 928 784	737 356	-1 191 428
Utsatt skatt (22 %)	424 333	162 218	-262 114

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	60 000	9 420 000	232 733	576 251	10 288 984
Årets resultat				729 692	729 692
Konsernbidrag mottatt			199 621		199 621
Pr 31.12.2025	60 000	9 420 000	432 354	1 305 943	11 218 297



Note 6 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