



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 434 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESTTUN INVEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sundts veg 47B
5221 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 108 667 | 26 821 |
| Sum inntekter | | 108 667 | 26 821 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 1 460 899 | 936 729 |
| Annen driftskostnad | 1 | 321 797 | 522 498 |
| Sum kostnader | | 1 782 697 | 1 459 227 |
| Driftsresultat | | -1 674 029 | -1 432 407 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | | |
| Mottatt konsernbidrag fra datterselskap | 6 | 5 760 251 | 3 057 373 |
| Gevinst/tap ved salg av aksjer | | -55 801 | 5 369 672 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 3 492 000 | 4 006 000 |
| Annen renteinntekt | | 135 408 | 230 498 |
| Sum finansinntekter | | 9 331 858 | 12 663 543 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 4 | 1 800 964 | 1 691 000 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 5 | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 31 000 | |
| Annen rentekostnad | 3 | 8 026 981 | 6 997 508 |
| Annen finanskostnad | | 222 280 | 235 028 |
| Sum finanskostnader | | 10 081 225 | 8 923 536 |
| Netto finans | | -749 367 | 3 740 007 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 423 397 | 2 307 600 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -123 197 | -289 459 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Årsresultat | | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 300 200 | 2 597 059 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Totalresultat | | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | 8 | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 300 200 | 2 597 059 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 420 074 | 1 703 021 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 420 074 | 1 703 021 |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 4 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 2, 4 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 112 709 344 | 112 703 419 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 89 459 881 | 94 117 218 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5, 5, 5 | 4 075 338 | 6 851 917 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 206 244 562 | 213 672 554 |
| Sum anleggsmidler | | 207 664 636 | 215 375 575 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Ansvarlig lån konsern | 6 | | |
| Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader | | 8 919 | 8 822 |
| Fordring konsernselskaper | 6 | | |
| Fordring konsernbidrag | | 7 576 176 | 3 057 373 |
| Sum fordringer | | 7 585 095 | 3 066 195 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 94 428 | 210 192 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 94 428 | 210 192 |
| Sum omløpsmidler | | 7 679 523 | 3 276 387 |
| SUM EIENDELER | | 215 344 159 | 218 651 962 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (0 aksjer à kr 0) | 7 | 385 000 | 385 000 |
| Overkurs | 7 | 2 337 626 | 2 337 626 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 722 626 | 2 722 626 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 31 719 752 | 32 610 171 |
| Sum opptjent egenkapital | | 31 719 752 | 32 610 171 |
| Sum egenkapital | 8 | 34 442 378 | 35 332 797 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 156 056 664 | 159 656 666 |
| Gjeld aksjonær | | 11 854 823 | 13 845 866 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 167 911 487 | 173 502 532 |
| Sum langsiktig gjeld | | 167 911 487 | 173 502 532 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 9 744 397 | 9 569 176 |
| Leverandørgjeld | | 27 301 | 11 300 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 177 791 | 113 368 |
| Avsatt konsernbidrag | | 1 800 000 | |
| Gjeld konsernselskap | 6 | 68 790 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 172 015 | 122 790 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 990 294 | 9 816 633 |
| Sum gjeld | | 180 901 781 | 183 319 165 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 215 344 159 | 218 651 962 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 399413

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 434 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESTTUN INVEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sundts veg 47B
5221 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rune Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 946 434 531
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 108 667 | 26 821 |
| Sum inntekter | | 108 667 | 26 821 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 1 460 899 | 936 729 |
| Annen driftskostnad | 1 | 321 797 | 522 498 |
| Sum kostnader | | 1 782 697 | 1 459 227 |
| Driftsresultat | | -1 674 029 | -1 432 407 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 5 | | |
| Mottatt konsernbidrag fra datterselskap | 6 | 5 760 251 | 3 057 373 |
| Gevinst/tap ved salg av aksjer | | -55 801 | 5 369 672 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 6 | 3 492 000 | 4 006 000 |
| Annen renteinntekt | | 135 408 | 230 498 |
| Sum finansinntekter | | 9 331 858 | 12 663 543 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 4 | 1 800 964 | 1 691 000 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 5 | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 31 000 | |
| Annen rentekostnad | 3 | 8 026 981 | 6 997 508 |
| Annen finanskostnad | | 222 280 | 235 028 |
| Sum finanskostnader | | 10 081 225 | 8 923 536 |
| Netto finans | | -749 367 | 3 740 007 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -123 197 | -289 459 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Årsresultat | | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 300 200 | 2 597 059 |



| | | | |
|--|---|-------------------|------------------|
| Totalresultat | | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | 8 | -2 300 200 | 2 597 059 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 300 200 | 2 597 059 |



Organisasjonsnr: 946 434 531
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 420 074 | 1 703 021 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 420 074 | 1 703 021 |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l. | 2, 4 | | |
| | 2, 4 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 112 709 344 | 112 703 419 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 89 459 881 | 94 117 218 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 5, 5, 5 | 4 075 338 | 6 851 917 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 206 244 562 | 213 672 554 |
| Sum anleggsmidler | | 207 664 636 | 215 375 575 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Ansvarlig lån konsern | 6 | | |
| Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader | | 8 919 | 8 822 |
| Fordring konsernselskaper | 6 | | |
| Fordring konsernbidrag | | 7 576 176 | 3 057 373 |
| Sum fordringer | | 7 585 095 | 3 066 195 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 9 | 94 428 | 210 192 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 94 428 | 210 192 |
| Sum omløpsmidler | | 7 679 523 | 3 276 387 |
| SUM EIENDELER | | 215 344 159 | 218 651 962 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (0 aksjer à kr 0) | 7 | 385 000 | 385 000 |
| Overkurs | 7 | 2 337 626 | 2 337 626 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 722 626 | 2 722 626 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 31 719 752 | 32 610 171 |
| Sum opptjent egenkapital | | 31 719 752 | 32 610 171 |
| Sum egenkapital | 8 | 34 442 378 | 35 332 797 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 156 056 664 | 159 656 666 |
| Gjeld aksjonær | | 11 854 823 | 13 845 866 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 167 911 487 | 173 502 532 |
| Sum langsiktig gjeld | | 167 911 487 | 173 502 532 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 | 9 744 397 | 9 569 176 |
| Leverandørgjeld | | 27 301 | 11 300 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 177 791 | 113 368 |
| Avsatt konsernbidrag | | 1 800 000 | |
| Gjeld konsernselskap | 6 | 68 790 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 172 015 | 122 790 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 990 294 | 9 816 633 |
| Sum gjeld | | 180 901 781 | 183 319 165 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 215 344 159 | 218 651 962 |



Organisasjonsnr: 946 434 531
NESTTUN INVEST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| Aksjeklasse | Ant. aksjer | Pålydende | Bokført verdi |
|-------------|-------------|-----------|---------------|
| A-aksjer | 29.00 | 3500.00 | 101500.00 |
| B-aksjer | 81.00 | 3500.00 | 283500.00 |

| Aksjeeiere - fritekst | Antall | Eierandel | Aksjeklasse |
|-----------------------|--------|-----------|-------------|
| PBK Holding AS | 39.00 | 35.45% | B-aksjer |
| Karl L. Kvalheim | 29.00 | 26.36% | A-aksjer |
| HK Nesttun Holding | 21.00 | 19.09% | B-aksjer |
| Normeat Holding AS | 21.00 | 19.09% | B-aksjer |

| Sum | Sum antall | Sum eierandel |
|-----|------------|---------------|
| | 110.00 | 100.00% |

Ytelser til daglig leder

| Ytelser | Lønn | Pensj.forpl. | Andre godtgj. |
|---------|------------|--------------|---------------|
| | 1279055.00 | | 10697.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| Navn og adresse | Eierandel | Stemmeandel | Egenkapital | Resultat |
|------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Øyro 31 AS | 100.00% | 100.00% | 157304.00 | -143534.00 |
| MK 86 Holding AS | 100.00% | 100.00% | 1997750.00 | 726783.00 |
| Bjørnegaarden AS | 100.00% | 100.00% | 604483.00 | -1044560.00 |



| | | | | |
|--------------------------|---------|---------|------------|------------|
| BM Eiendom AS | 100.00% | 100.00% | 3313804.00 | 1484209.00 |
| NIE Drift AS | 100.00% | 100.00% | 229569.00 | -465608.00 |
| Lønnetreet Eiendom AS | 100.00% | 100.00% | 5425128.00 | 644266.00 |
| Strandgaten 50 AS | 100.00% | 100.00% | 2616398.00 | 1539629.00 |
| Tveitaråsv 12 AS | 100.00% | 100.00% | 2761761.00 | 751223.00 |
| Hopsåsen 30 AS | 100.00% | 100.00% | 223743.00 | -228898.00 |



Nesttun Invest Eiendom AS

Årsregnskap 2020



Nesttun Invest Eiendom AS

Resultatregnskap

| Note | DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|------|--|--------------------------|-------------------------|
| | Annen driftsinntekt | 108 667 | 26 821 |
| | Sum driftsinntekter | <u>108 667</u> | <u>26 821</u> |
| 1 | Lønnskostnad | 1 460 899 | 936 729 |
| 1 | Annen driftskostnad | 321 797 | 522 498 |
| | Sum driftskostnader | <u>1 782 697</u> | <u>1 459 227</u> |
| | Driftsresultat | <u>-1 674 029</u> | <u>-1 432 407</u> |
| | FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | |
| 6 | Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 492 000 | 4 006 000 |
| | Renteinntekter | 135 408 | 230 498 |
| 6 | Mottatt konsernbidrag fra datterselskap | 5 760 251 | 3 057 373 |
| | Gevinst/tap ved salg av aksjer | -55 801 | 5 369 672 |
| 4 | Nedskrivning av finansielle eiendeler | 1 800 964 | 1 691 000 |
| | Rentekostnad til foretak i samme konsern | 31 000 | 0 |
| 3 | Rentekostnader | 8 026 981 | 6 997 508 |
| | Annen finanskostnad | 222 280 | 235 028 |
| | Resultat av finansposter | <u>-749 367</u> | <u>3 740 007</u> |
| | Ordinært resultat før skattekostnad | <u>-2 423 397</u> | <u>2 307 600</u> |
| 2 | Skattekostnad på ordinært resultat | -123 197 | -289 459 |
| | Årsresultat | <u>-2 300 200</u> | <u>2 597 059</u> |
| | OVERFØRINGER | | |
| 8 | Overført til/fra annen egenkapital | -2 300 200 | 2 597 059 |
| | Sum overføringer | <u>-2 300 200</u> | <u>2 597 059</u> |



Nesttun Invest Eiendom AS
Balanse pr. 31. desember

| NOTER | EIENDELER | 2020 | 2019 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | Anleggsmidler | | |
| | Immaterielle eiendeler | | |
| 2 | Utsatt skattefordel | 1 420 074 | 1 703 021 |
| | Sum immaterielle eiendeler | <u>1 420 074</u> | <u>1 703 021</u> |
| | Varige driftsmidler | | |
| | Finansielle anleggsmidler | | |
| 4 | Investeringer i datterselskap | 112 709 344 | 112 703 419 |
| 5 | Investeringer i tilknyttet selskap | 200 000 | 200 000 |
| 6 | Lån til konsernselskaper | 89 459 881 | 94 117 218 |
| 5 | Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | 3 875 338 | 6 651 917 |
| | Sum finansielle anleggsmidler | <u>206 244 562</u> | <u>213 672 554</u> |
| | Sum anleggsmidler | <u>207 664 636</u> | <u>215 375 575</u> |
| | Omløpsmidler | | |
| | Fordringer | | |
| | Andre fordringer og forskuddsbetalte kostnader | 8 919 | 8 822 |
| | Fordring konsernbidrag | 7 576 176 | 3 057 373 |
| | Sum fordringer | <u>7 585 095</u> | <u>3 066 195</u> |
| 9 | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 94 428 | 210 192 |
| | Sum omløpsmidler | <u>7 679 523</u> | <u>3 276 387</u> |
| | SUM EIENDELER | <u>215 344 159</u> | <u>218 651 962</u> |



Nesttun Invest Eiendom AS
Balanse pr. 31. desember

| NOTER | EGENKAPITAL OG GJELD | 2020 | 2019 |
|-------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Egenkapital | | |
| | Innskutt egenkapital | | |
| 7 | Aksjekapital (0 aksjer à kr 0) | 385 000 | 385 000 |
| 7 | Overkurs | 2 337 626 | 2 337 626 |
| | Sum innskutt egenkapital | <u>2 722 626</u> | <u>2 722 626</u> |
| | Opptjent egenkapital | | |
| | Annen egenkapital | 31 719 752 | 32 610 171 |
| | Sum opptjent egenkapital | <u>31 719 752</u> | <u>32 610 171</u> |
| 8 | Sum egenkapital | <u>34 442 378</u> | <u>35 332 797</u> |
| | Gjeld | | |
| | Annen langsiktig gjeld | | |
| 3 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 156 056 664 | 159 656 666 |
| | Gjeld aksjonær | 11 854 823 | 13 845 866 |
| | Sum annen langsiktig gjeld | <u>167 911 487</u> | <u>173 502 532</u> |
| | Kortsiktig gjeld | | |
| 3 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 744 397 | 9 569 176 |
| | Leverandørgjeld | 27 301 | 11 300 |
| | Skyldige offentlige avgifter | 177 791 | 113 368 |
| | Avsatt konsernbidrag | 1 800 000 | 0 |
| 6 | Gjeld konsernselskap | 68 790 | 0 |
| | Annen kortsiktig gjeld | 1 172 015 | 122 790 |
| | Sum kortsiktig gjeld | <u>12 990 294</u> | <u>9 816 634</u> |
| | Sum gjeld | <u>180 901 781</u> | <u>183 319 165</u> |
| | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | <u>215 344 159</u> | <u>218 651 962</u> |

Bergen, 31.05.2021
Styret i Nesttun Invest Eiendom AS


Karl L. Kvalheim
styreleder


Pål B. Kvalheim
daglig leder



Nestun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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 lån 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.

Investering i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte/konsernbidrag inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatter

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.



Nesttun Invest Eiendom AS
Noter til regnskap 2020

Note 1 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Lønnskostnad | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Lønn og feriepenger | 1 279 055 | 817 154 |
| Arbeidsgiveravgift | 171 147 | 116 425 |
| Andre ytelser | 10 697 | 3 150 |
| Sum | <u>1 460 899</u> | <u>936 729</u> |
| | | |
| Gjennomsnittlig antall ansatte | <u>1</u> | <u>1</u> |

Det er ikke utbetalt styrehonorar. Lønnskostnaden i regnskapsåret er lønn til daglig leder.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS utgjør for revisjon kr 56.900 eks. mva.

Note 2 – Skatter

| | 2020 |
|--|------------------|
| Ordinært resultat før skatt | -2 423 397 |
| Permanente forskjeller | 1 863 413 |
| Endring midlertidige forskjeller | 583 339 |
| Endring fremførbart underskudd | -1 869 463 |
| Endring som gjelder korrigering av tidligere års ligning | <u>1 846 108</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>0</u> |
| Nominell skattesats | <u>22 %</u> |
| Betalbar inntektsskatt | <u>0</u> |



Nesttun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2020

Note 2 forts. – Skatter

| Midlertidige forskjeller | 31.12.2019 | 31.12.2020 | Endring |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsmidler | -39 647 | -31 057 | -8 590 |
| Gevinst- og tapskonto | 2 959 646 | 2 367 717 | 591 929 |
| Fremførbart underskudd | -10 661 007 | -8 791 544 | -1 869 463 |
| Sum midlertidige forskjeller | <u>-7 741 008</u> | <u>-6 454 884</u> | <u>-1 286 124</u> |
| Nominell skattesats | 22 % | 22 % | |
| Utsatt skattefordel | <u>-1 703 021</u> | <u>-1 420 074</u> | <u>-282 946</u> |

Utsatt skattefordel er balanseført med utgangspunkt i fremtidig inntjening. Av endring i utsatt skattefordel utgjør endring i underskudd til fremføring grunnet korrigerende av tidligere års ligning kr 1.846.108

| Skattekostnad | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Endring utsatt skatt | 282 946 | -289 459 |
| Endring utsatt skatt ført direkte mot egenkapital | <u>-406 144</u> | <u>0</u> |
| Sum | <u>-123 197</u> | <u>-289 459</u> |

Note 3 – Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

| Pantstillelser og garantier | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Bokført pantesikret gjeld | 156 056 664 | 159 656 666 |
| Kassekreditt | <u>9 744 397</u> | <u>9 569 176</u> |
| Sum | <u>165 801 061</u> | <u>169 225 842</u> |

| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aksjer i datterselskaper | <u>19 577 691</u> | <u>19 601 766</u> |
| Sum | <u>19 577 691</u> | <u>19 601 766</u> |

Pantegjelden er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper. Selskapets låneavtaler har forfall i 4. kvartal 2021. Lånene reforhandles årlig iht. bankens praksis og vil bli reforhandlet høsten 2021. Det foreligger ingen covenantskrav.

Kassekreditten har limit på NOK 10 mill.

Selskapet har inngått renteswapavtaler som sikrer rentenivået for selskapet og dets datterselskaper. Totale swapavtaler per desember 2020 utgjør NOK 180 mill og har en gjenværende løpetid på 3-9 år.

Avgitte garantier/kausjoner per 31 desember 2020:

| Selskap | Beløp |
|------------------|-------------------|
| MK 86 Holding AS | 10 000 000 |
| Sum | <u>10 000 000</u> |



Nestun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2020

Note 4 – Aksjer i datterselskaper

| Datterselskap | Forretnings- kontor | Eierandel | Bokført verdi | 100% bokført egenkapital 2020 | 100% Resultat 2020 |
|-----------------------|------------------------|-----------|---------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Øyro 31 AS | Bergen | 100,00 % | 4 534 249 | 157 304 | -143 534 |
| MK 86 Holding AS | Bergen | 100,00 % | 19 577 691 | 1 997 750 | 726 783 |
| Bjørnegaarden AS | Bergen | 100,00 % | 23 804 808 | 604 483 | -1 044 560 |
| BM Eiendom AS | Bergen | 100,00 % | 41 175 542 | 3 313 804 | 1 484 209 |
| NIE Drift AS | Bergen | 100,00 % | 225 000 | 229 569 | -465 608 |
| Lønnetreet Eiendom AS | Bergen | 100,00 % | 8 541 344 | 5 425 128 | 644 266 |
| Strandgaten 50 AS | Bergen | 100,00 % | 45 000 | 2 616 398 | 1 539 629 |
| Tveitaråsv 12 AS | Bergen | 100,00 % | 14 585 710 | 2 761 761 | 751 223 |
| Hopsåsen 30 AS | Bergen | 100,00 % | 220 000 | 223 743 | -228 898 |
| | | | 112 709 344 | 17 329 940 | 3 263 510 |

Aksjene i NIE Drift AS er nedskrevet med kr 1.640.000 og aksjene i Hopsåsen 30 AS er nedskrevet med kr 130.000.

Bokført egenkapital i datterselskapene reflekterer ikke nødvendigvis markedsverdi av eiendommene. Det foreligger betydelige merverdier utover de bokførte verdiene hos datterselskapene, noe som reflekteres gjennom morselskapets kostpris på aksjene.

Note 5 – Aksjer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

| Tilknyttet virksomhet | Forretnings- kontor | Eierandel | Kostpris | 100% Egenkapital 2020 | 100% Resultat 2020 |
|-----------------------|------------------------|-----------|----------|-----------------------------|--------------------------|
| Boligbygg Os | Bergen | 20 % | 200 000 | 314 592 | 236 707 |

I forbindelse med denne investeringen er det yttet et lån stort kr 3.853.339.

Aksjene i Gunvorsvei 17 AS er solgt i 2021 for kr 0. Aksjene var nedskrevet til kr 0 pr. 01.01.2020. Resterende fordring mot selskapet på kr 22.000 er gjort opp i 2021.



Nesttun Invest Eiendom AS

Noter til regnskap 2020

Note 6 – Lån til konsernselskaper

Selskapet har yttet langsiktige lån til datterselskaper for kr 89.459.881 som fordeler seg som følger:

| Datterselskap | Fordring | Gjeld |
|-----------------------|------------|--------|
| MK 86 Holding AS | 2 576 330 | 0 |
| Øyro 31 AS | 5 717 147 | 0 |
| Hopsåsen 30 AS | 5 575 972 | 0 |
| Bjørnegaarden AS | 35 096 852 | 0 |
| Lønnetreet Eiendom AS | 37 644 522 | 0 |
| Strandgaten 50 AS | 551 625 | 0 |
| Tveitaråsv 12 AS | 775 652 | 0 |
| NIE Drift AS | 1 521 780 | 0 |
| BM Eiendom AS | 0 | 68 790 |
| Sum | 89 459 881 | 68 790 |

Lånene er renteberegnet med en sats som reflekterer betingelsene i selskapets låneavtaler. Datterselskapenes eiendommer er pantsatt til fordel for selskapets pantsikrede gjeld.

Note 7 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-------------------------|--------|-----------|---------|
| Aksjekapital pr. 31.12. | 110 | 3 500 | 385 000 |

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12. var:

| Navn | Verv | Aksjeklasse | Antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------|------------|-------------|---------------|-----------|-------------|
| Karl L. Kvalheim | Styreleder | A | 29 | 26,4 % | 68,2 % |
| PBK Holding AS | | B | 39 | 35,5 % | 15,3 % |
| HK Nesttun Holding AS | | B | 21 | 19,1 % | 8,2 % |
| Normeat Holding AS | | B | 21 | 19,1 % | 8,2 % |

I 2020 har det blitt opprettet aksjeklasser der 29 av selskapets ordinære aksjer er konvertert til A-aksjer og 81 er konvertert til B-aksjer. Hver A-aksje har 6 stemmer på generalforsamlingen. Hver B-aksje har 1 stemme på generalforsamlingen. For øvrig gir aksjene like rettigheter.

Eier av PBK Holding AS er Pål Kvalheim som er daglig leder i selskapet



Nestun Invest Eiendom AS
Noter til regnskap 2020

Note 8 – Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | SUM |
|---|--------------|-----------|-------------------|------------|
| Egenkapital pr 1.1 | 385 000 | 2 337 626 | 32 610 171 | 35 332 797 |
| Korreksjon av tidligere års KB | | | 1 815 925 | 1 815 925 |
| Korreksjon av utsatt skatt tidligere år | | | -406 144 | -406 144 |
| Resultat | | | -2 300 200 | -2 300 200 |
| Pr 31.12. | 385 000 | 2 337 626 | 31 719 752 | 34 442 378 |

Note 9 – Bankinnskudd

I posten bankinnskudd, kontanter o.l. inngår bundne skattetrekksmidler med kr 91.117.

Note 10 – Hendelser etter balansedagen – Covid-19 viruset

Utbruddet av Covid-19 viruset fra januar 2020, har ikke hatt effekt for selskapets virksomhet i 2020, og slik vi vurderer det nå ser vi ingen direkte konsekvenser for selskapets virksomhet i regnskapsåret 2021.



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nesttun Invest Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nesttun Invest Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.300.200. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: LM06U-ES0QU-U0AUQ-67NU1-7CGWS-7EDEL



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Nesttun Invest Eiendom AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger 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.


Bergen, 3. juni 2021
Deloitte AS

Bjarne Ryland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentmøkkel: LM06U-E30QU-U0AUQ-G7NU1-7CGWS-7EDEL



PENNEO

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

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

Bjarne Ryland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2318195

IP: 84.215.xxx.xxx

2021-06-03 18:23:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: LMM6U-E30QU-U0AUQ-G7NUT-7CGWS-7EDEL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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