



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3,4	5 566 600	101 366 473
Annen driftsinntekt		103 511	100 000
Sum inntekter		5 670 111	101 466 473
Kostnader			
Varekostnad	4,5	4 734 509	64 209 146
Lønnskostnad	5	5 377 683	5 632 407
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	115 300	120 075
Annen driftskostnad	5	2 295 284	3 576 392
Sum kostnader		12 522 776	73 538 020
Driftsresultat		-6 852 665	27 928 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	59 631 936	19 650 025
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 338 169	4 679 499
Annen renteinntekt		564 334	58 955
Sum finansinntekter		62 534 439	24 388 479
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		6 121 132	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	3 648 513	11 689 741
Rentekostnad til foretak i samme konsern		17 260	10 749
Annen rentekostnad		6 609 096	11 505 453
Annen finanskostnad			647 252
Sum finanskostnader		16 396 001	23 853 195
Netto finans		46 138 438	535 284
Ordinært resultat før skattekostnad		39 285 773	28 463 737
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 053 693	8 277 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 339 466	20 186 336
Årsresultat		40 339 466	20 186 336



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 339 466	15 186 337
Sum overføringer og disponeringer		40 339 466	20 186 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	23 012	138 312
Sum varige driftsmidler	6,10	23 012	138 312
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	136 744 944	159 510 213
Lån til foretak i samme konsern	11	64 836 458	114 945 081
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 969 067	24 085 831
Andre fordringer		2 017 578	1 348 495
Sum finansielle anleggsmidler		234 568 047	299 889 620
Sum anleggsmidler		234 591 059	300 027 932
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 484 372	11 096 021
Andre fordringer	5,11	7 795 112	30 673 531
Sum fordringer		9 279 484	41 769 552
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	5 779 629	5 001 438
Markedsbaserte obligasjoner	12	12 000 000	
Sum investeringer		17 779 629	5 001 438
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	7 297 312	3 439 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 297 312	3 439 686
Sum omløpsmidler		34 356 425	50 210 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		268 947 484	350 238 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer	14	-1 052 000	-1 052 000
Sum innskutt egenkapital		48 067 000	48 067 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		11 333 926	3 429 399
Annen egenkapital		46 342 525	24 319 528
Sum opptjent egenkapital		57 676 451	27 748 927
Sum egenkapital		105 743 451	75 815 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	5 276 330	3 615 651
Andre avsetninger for forpliktelser		400 000	500 000
Sum avsetninger for forpliktelser		5 676 330	4 115 651
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	117 102 434	208 613 590
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	17 017 260	38 084 448
Sum annen langsiktig gjeld		134 119 694	246 698 038
Sum langsiktig gjeld		139 796 024	250 813 689
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		350 076	4 158 858
Skyldige offentlige avgifter	13	295 655	363 743
Utbytte		16 952 682	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	5 809 595	14 086 390
Sum kortsiktig gjeld		23 408 008	23 608 991
Sum gjeld		163 204 032	274 422 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		268 947 483	350 238 607



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	73 057 318	165 876 756
Annen driftsinntekt	2	46 169 125	1 193 857
Sum inntekter		119 226 443	167 070 613
Kostnader			
Varekostnad		14 925 805	69 946 428
Lønnskostnad	3	24 829 135	18 784 810
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 059 848	14 742 455
Annen driftskostnad	5	18 323 496	35 704 409
Sum kostnader		68 138 284	139 178 102
Driftsresultat		51 088 159	27 892 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		400 236	748 080
Annen renteinntekt		653 142	101 634
Annen finansinntekt	6	4 467 822	
Sum finansinntekter		5 521 200	849 714
Annen rentekostnad		9 821 738	13 925 636
Annen finanskostnad		6 123 763	1 448
Sum finanskostnader		15 945 501	13 927 084
Netto finans		-10 424 301	-13 077 370
Ordinært resultat før skattekostnad		40 663 858	14 815 141
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-892 256	2 919 132
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 556 114	11 896 009
Årsresultat		41 556 114	11 896 009
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 556 113	6 896 008



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		41 556 113	11 896 008



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	265 500 537	323 130 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,10	2 974 217	2 598 764
Sum varige driftsmidler		268 474 754	325 729 205
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	30 969 067	24 085 831
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	399 089	375 052
Investeringer i aksjer og andeler	11	115 501	5 116 938
Andre fordringer		2 017 578	3 348 495
Sum finansielle anleggsmidler		33 501 235	32 926 316
Sum anleggsmidler		301 975 989	358 655 521
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	13	1 145 597	971 556
Varer i arbeid	13	345 989	
Sum varer		1 491 586	971 556
Fordringer			
Kundefordringer		5 116 723	14 024 120
Andre fordringer	11	3 394 123	44 465 434
Sum fordringer		8 510 846	58 489 554
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	5 779 629	
Markedsbaserte obligasjoner	7	12 000 000	
Sum investeringer		17 779 629	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	22 024 345	14 241 795



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 024 345	14 241 795
Sum omløpsmidler		49 806 406	73 702 905
SUM EIENDELER		351 782 395	432 358 426
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,15	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer	9,15	-1 052 000	-1 052 000
Sum innskutt egenkapital		48 067 000	48 067 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	54 240 611	18 190 084
Sum opptjent egenkapital		54 240 611	18 190 084
Sum egenkapital		102 307 611	66 257 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	27 107 902	32 157 369
Andre avsetninger for forpliktelser		400 000	500 000
Sum avsetninger for forpliktelser		27 507 902	32 657 369
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	194 162 215	285 673 371
Øvrig langsiktig gjeld	16	12 000 000	14 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		206 162 215	300 173 371
Sum langsiktig gjeld		233 670 117	332 830 740
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			30
Leverandørgjeld		3 934 766	6 116 093
Betalbar skatt			54 653
Skyldige offentlige avgifter		2 555 583	2 574 832



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Utbytte			5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		9 314 317	19 524 993
Sum kortsiktig gjeld		15 804 666	33 270 601
Sum gjeld		249 474 783	366 101 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 782 394	432 358 425



Årsregnskap 2022 Kubera AS

Org.nr.: 984 114 540



Resultatregnskap			
Kubera AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	3, 4	5 566 600	101 366 473
Annen driftsinntekt		103 511	100 000
Sum driftsinntekter		<u>5 670 111</u>	<u>101 466 473</u>
Varekostnad	4, 5	4 734 509	64 209 146
Lønnskostnad	5	5 377 683	5 632 407
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	115 300	120 075
Annen driftskostnad	5	2 295 284	3 576 392
Sum driftskostnader		<u>12 522 776</u>	<u>73 538 019</u>
Driftsresultat		<u>-6 852 665</u>	<u>27 928 454</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i finansielle anleggsmidler	7	59 631 936	19 650 025
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 338 169	4 679 499
Annen renteinntekt		564 334	58 955
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		6 121 132	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7	3 648 513	11 689 741
Rentekostnad til foretak i samme konsern		17 260	10 749
Annen rentekostnad		6 609 096	11 505 453
Annen finanskostnad		0	647 252
Resultat av finansposter		<u>46 138 438</u>	<u>535 285</u>
Resultat før skattekostnad		39 285 773	28 463 738
Skattekostnad på resultat	8	-1 053 693	8 277 401
Resultat		<u>40 339 466</u>	<u>20 186 337</u>
Årsoverskudd (- årsunderskudd)	9	<u>40 339 466</u>	<u>20 186 337</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		40 339 466	15 186 337
Sum overføringer		<u>40 339 466</u>	<u>20 186 337</u>



Balanse			
Kubera AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	23 012	138 312
Sum varige driftsmidler	6, 10	<u>23 012</u>	<u>138 312</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	136 744 944	159 510 213
Lån til foretak i samme konsern	11	64 836 458	114 945 081
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 969 067	24 085 831
Andre langsiktige fordringer		2 017 578	1 348 495
Sum finansielle anleggsmidler		<u>234 568 047</u>	<u>299 889 620</u>
Sum anleggsmidler		<u>234 591 059</u>	<u>300 027 932</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 484 372	11 096 021
Andre kortsiktige fordringer	5, 11	7 795 112	30 673 531
Sum fordringer		<u>9 279 484</u>	<u>41 769 552</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	5 779 629	5 001 438
Andre finansielle instrumenter	12	12 000 000	0
Sum investeringer		<u>17 779 629</u>	<u>5 001 438</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	7 297 312	3 439 686
Sum omløpsmidler		<u>34 356 425</u>	<u>50 210 676</u>
Sum eiendeler		<u>268 947 483</u>	<u>350 238 608</u>
Kubera AS			Side 3



Balanse			
Kubera AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	49 119 000	49 119 000
Egne aksjer	14	-1 052 000	-1 052 000
Sum innskutt egenkapital		<u>48 067 000</u>	<u>48 067 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		11 333 926	3 429 399
Annen egenkapital		46 342 525	24 319 528
Sum opptjent egenkapital		<u>57 676 451</u>	<u>27 748 927</u>
Sum egenkapital	9	<u>105 743 451</u>	<u>75 815 927</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	8	5 276 330	3 615 651
Andre avsetninger for forpliktelser		400 000	500 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>5 676 330</u>	<u>4 115 651</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	117 102 434	208 613 590
Øvrig langsiktig gjeld	10, 11	17 017 260	38 084 448
Sum annen langsiktig gjeld		<u>134 119 694</u>	<u>246 698 038</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		350 076	4 158 858
Skyldige offentlige avgifter	13	295 655	363 743
Utbytte		16 952 682	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	5 809 595	14 086 390
Sum kortsiktig gjeld		<u>23 408 008</u>	<u>23 608 991</u>
Sum gjeld		<u>163 204 032</u>	<u>274 422 681</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>268 947 483</u>	<u>350 238 608</u>
Narvik, 28.04.2023			
<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.

Driftsinntekter og kostnader - løpende avregning.

Selskapet benytter løpende avregningsmetode i forbindelse med byggeprosjekt med oppstart i 2020. Prosjektet er ferdigstilt i 2022.

Opptjent kontraktsinntekt i perioden er klassifisert som driftsinntekt. Inntekter er resultatført i takt med fremdriften av prosjektet basert på oppnådd fullføringsgrad. Påløpte prosjektkostnader er klassifisert som driftskostnader.

Fullføringsgraden er beregnet ut ifra påløpte kontraktskostnader på balansedagen vurdert opp mot estimerte totale kontraktskostnader.

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. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til terminkurs, med unntak av renteelementet som blir periodisert og klassifisert som renteinntekt/-kostnad.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

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.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres pr hovedgruppe i note til regnskapet.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor ikke har betydelig innflytelse 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)

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Prinsippet erstatter laveste verdi prinsipp som tidligere ble benyttet. Andre omløpsaksjer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og 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 Fusjon

Selskapet har i 2022 fusjonert med datterselskapene Dronningensgt 27 AS, Kongensgt 30 AS, Kongensgt. 38 AS, Areal Eiendom AS og Dronningensgt. Narvik Holding AS. Fusjonene ble registrert i Foretaksregisteret 25. august 2022. Fusjonen er gjennomført etter konsernkontinuitet. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.



Note 3 Transaksjoner med nærstående parter.

Selskapet har utført forvaltning, administrasjon-, og regnskapstjenester for tilknyttede og datterselskap. Inntekt på disse tjenestene utgjør kr 3 183 089 .

Honorarene er fastsatt etter markedsvilkår.

Note 4 Løpende avregning

2022

Inntektsført på igangværende prosjekter	1 143 709
Kostnader på igangværende prosjekter fra regnskap	4 722 860
Netto resultatført på igangværende prosjekter	-3 579 151

Fullføringsgraden er beregnet ut ifra påløpte kontraktskostnader på balansedagen vurdert opp mot estimerte totale kontraktskostnader. Prosjektet er fullført per 2022.

Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	4 957 832	5 153 991
Arbeidsgiveravgift	252 348	304 807
Pensjonskostnader	101 308	104 146
Andre ytelser	66 195	69 463
Sum	5 377 683	5 632 407

Selskapet har i 2022 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	575 369
Pensjonskostnader	21 408
Annen godtgjørelse	48 032
Sum	644 809

Daglig leder har bonusavtale og har mottatt kr 300 000 i bonus for 2022

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



Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 387 500.

Av dette utgjør kr 102 000 honorar for andre tjenester.

Note 6 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	752 687	752 687
= Anskaffelseskost 31.12.22	752 687	752 687
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	729 675	729 675
= Bokført verdi 31.12.22	23 012	23 012
Årets ordinære avskrivninger	115 300	115 300
Økonomisk levetid	5 år	



Note 7 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Victoria Havn AS	Verksted-bakken 13 AS	Verksted-bakken 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
Balanseført EK kjøps-/stift.tp.	413 333	740 993	1 700 865	35 485 743	3 189 576
Henførbare 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.	0	2 286 247	7 931 774	57 680 991	15 784 611
Tilgang	0	0	0		0
- herav uavskrevet merverdi		444 330	4 081 700	7 108 209	3 678 212
- herav uavskrevet goodwill	0	0		314 600	0
Andel årets resultat	-1 139 878	500 056	-315 541	2 996 494	2 177 234
Avskrivning merverdier	0	-4 030	-38 400	-496 006	-161 453
Avskrivning goodwill	0	0		0	0
Overføringer til/fra selskapet	5 702 752	-546 061	0	7 601 715	-2 022 173
Tap som ikke regnskapsføres	0	0	0	0	
Andre endringer i løpet av året	-1 627 946	0	0	0	0
Utgående balanse 31.12.	2 934 928	2 236 212	7 577 833	67 783 194	15 778 219

Datterselskaper	Domus-kvartalet AS	Sleggesvingen 15 AS	Fagernes-sletta 10 AS*	Frydenlundgata 9 AS
Eier-/stemmeandel	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Anskaffelseskost	17 036 383	11 500 000	20 110 000	4 040 000
Balanseført EK kjøps-/stift.tp.	11 755 665	7 950 313	20 110 000	0
Henførbare merverdi	5 280 718	3 549 687	0	3 925 877
Goodwill	0	0	0	0
Inngående balanse 01.01.	25 813 291	12 443 222	26 583 730	2 648 369
Tilgang	0	0		0
- herav uavskrevet merverdi	4 884 664	1 804 688	0	3 179 957
- herav uavskrevet goodwill	0		0	0
Andel årets resultat	1 067 809	334 941	446 133	276 792
Avskrivning merverdier	-79 211	-46 943	0	-78 518
Avskrivning goodwill	0		0	
Overføringer til/fra selskapet	-1 193 870	-350 523	0	-400 798
Tap som ikke regnskapsføres	0		0	
Andre endringer i løpet av året	0		-27 029 863	0
Utgående balanse 31.12.	25 608 019	12 380 697	0	2 445 845

*Solgt 2022



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	0
	0	30 969 067



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 729 590	0
Endring i utsatt skatt	-4 783 284	8 277 401
Skattekostnad ordinært resultat	-1 053 693	8 277 401

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	39 285 773	28 463 738
Permanente forskjeller	-49 861 732	-7 302 015
Endring i midlertidige forskjeller	45 907 121	-28 887 892
Mottatt konsernbidrag	5 786 443	16 710 114
Avgitt konsernbidrag	-16 952 682	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-24 164 922	-8 983 945
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 456 573	-3 676 225
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 729 590	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 273 017	3 676 225
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	5 117 870	5 861 123	743 253
Tilvirkningskontrakter	0	38 904 035	38 904 035
Fordringer	0	-87 405	-87 405
Gevinst – og tapskonto	25 750 715	32 188 399	6 437 684
Avsetninger mv	0	-90 446	-90 446
Sum	30 868 585	76 775 706	45 907 121
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-24 164 922	-24 164 922
Avskåret rentefradrag	-6 885 267	-6 885 267	0
Grunnlag for utsatt skatt	23 983 318	45 725 516	21 742 198
Utsatt skatt (22 %)	5 276 330	10 059 614	4 783 284

Ifm fusjon er det innarbeidet en utsatt skatt på kr 6 443 963. Dette er differansen mellom midlertidige forskjeller i skattenoten for 2021 og balanseført utsatt skattefordel per 31.12.2021.



Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	49 119 000	-1 052 000	3 429 399	24 319 528	75 815 927
Pr 01.01.2022	49 119 000	-1 052 000	3 429 399	24 319 528	75 815 927
Årets resultat				40 339 466	40 339 466
Effekt av fusjon				-5 626 143	-5 626 143
Avsatt utbytte				-4 785 800	-4 785 800
Kontoregulering			7 904 527	-7 904 527	0
Pr 31.12.2022	49 119 000	-1 052 000	11 333 926	46 342 524	105 743 451

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.

Se note 2 vedrørende fusjon.

Note 10 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	117 102 434	202 438 590
Øvrige langsiktig gjeld	12 000 000	0
Sum	129 102 434	202 438 590
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Driftstilbehør	23 012	0
Aksjer	98 752 261	73 465 602
Kundefordringer	1 508 820	0
Sum	100 284 093	73 465 602

I tillegg til verdiene over er det stillet fellespant i eiendom i selskapets datterselskap for selskapets låneengasjement hos kredittinstitusjon. Selskapet skal reforhandle sin låneavtale med banken i 2024.

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



Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	135 205	81 813	70 223 812	138 353 836
Tilknyttet selskap	48 495	1 328	399 089	375 052
Sum	183 700	83 141	70 622 901	138 728 888

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	12 128	5 017 260	23 584 448
Tilknyttet selskap	79 375	0	0	0
Sum	79 375	12 128	5 017 260	23 584 448

Fordringer og gjeld er renteberegnet med 3,5%.

Note 12 Verdipapirer

Anleggsmidler

Vollen Båtsenter AS	0
Sum	0

Anleggsaksjer er bokført til anskaffelseskost.

Omløpmidler	Anskaffelseskost	Virkelig verdi	Resultatført endring
Observe Medical ASA	6 885 751	764 619	-6 121 132
Teco 2030 ASA	5 015 010	7 807 800	0
Obligasjon Teco 2030 ASA 22/25	12 000 000	12 000 000	0
Sum	23 900 761	20 572 419	-6 121 132

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

Note 13 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 228 998. Skyldig skattetrekk er kr 209 251.



Note 14 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	28 181	57,4	58,6
Ballangen Eiendom AS	11 149	22,7	23,2
Gunnar Skålvold AS	7 737	15,8	16,1
Kubera AS	1 052	2,1	
Hurtigruten ASA	1 000	2,0	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.



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
Skålvold, Kjell Roger Norwegian BankID	(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna 28.04.2023 14.12.58
Skålvold, Gunnar Inge Norwegian BankID	28.04.2023 15.41.50
Kiltorp, Rune Norwegian BankID	03.05.2023 07.58.05

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 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Utleiegraden i de fleste av Kubera sine bygg har vært tilnærmet lik 100 % i 2022. Dette har fortsatt så langt i 2023.

Redegjørelse for årsregnskapet

Balansen og resultatregnskapet med noter gir etter styrets mening et rettviseende bilde av selskapets utvikling og økonomiske stilling pr 31.12.2022 og av resultatet av virksomheten i 2022. Omsetningen i selskapsregnskapet er kr 5 566 600 mot kr 101 466 473 i fjor. Selskapet har realisert et større byggeprosjekt i 2021 og 2022. I konsernet er omsetningen redusert fra kr 167 070 613 i 2021 til kr 119 226 443 i 2022.

Totalkapitalen i selskapsregnskapet er kr 268 947 483 sammenlignet mot kr 350 238 608 i 2021. Bokført egenkapital var kr 105 743 451 per 31.12.2022 sammenlignet med kr 75 815 927 per 31.12.2021.

Totalkapitalen i konsernet var per 31.12.2022 kr 351 782 394 mot kr 432 358 426 per 31.12.2021. Bokført egenkapital per 31.12.2022 er kr 102 307 611 mot kr 66 257 084 i 2021.

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

Både selskapets og konsernets kontantstrøm har vært positiv i 2022.

Selskapet har i 2022 fusjonert med datterselskapene Dronningensgt 27 AS, Kongensgt 30 AS, Kongensgt 38 AS, Areal Eiendom AS og Dronningensgt. Narvik Holding AS. Fusjonene ble registrert i Foretaksregisteret 29. Juni 2022. Fusjonen er gjennomført etter konsernkontinuitet. Sammenligningstillene er ikke omarbeidet. Kubera AS har videre solgt et datterselskap.

Årsresultat og disponering

Årsresultatet for selskapsregnskapet ble for 2022, kr 40 339 466,- mens konsernet hadde et overskudd på kr 41 556 113. Resultatet er overført til annen egenkapital.



Arbeidsmiljø

Det har ikke vært vesentlig sykefravær i 2022. Etter styrets bestemte 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 2023 offentliggjøre på selskapets hjemmeside en redegjørelse for aktsomhetsvurdering i henhold til lovens krav.

Narvik, 28. April 2023

Kjell Skålvold
styrets leder

Gunnar Skålvold
styremedlem/
daglig leder

Rune Kiltorp
styremedlem



Elektronisk signatur

Signert av

Skålvold, Gunnar Inge

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.04.2023 15.36.36

Skålvold, Kjell Roger

Norwegian BankID

28.04.2023 15.14.10

Kiltorp, Rune

Norwegian BankID

03.05.2023 09.56.41

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 overskudd på **NOK 40 339 466**, og består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som viser et overskudd på **NOK 41 556 113**, og består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022 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 2022 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

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 kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig

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.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

Side 1 av 3



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

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 avvirket.

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.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

Side 2 av 3



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

Oslo, 3. mai 2023

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.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

Side 3 av 3

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 Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.05.2023 14.50.59

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

KONSERNREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP	Note	2022	2021
Salgsinntekter/leieinntekter	1	73 057 318	165 876 756
Andre driftsinntekter	2	46 169 125	1 193 857
Sum driftsinntekter		119 226 443	167 070 613
Vareforbruk og direkte salgskostnader		14 925 805	69 946 428
Lønn og sosiale kostnader	3	24 829 135	18 784 810
Av- og nedskrivninger	4	10 059 848	14 742 455
Andre driftskostnader	5	18 323 496	35 704 409
Sum driftskostnader		68 138 285	139 178 102
Driftsoverskudd		51 088 158	27 892 511
Inntekter på investering i finansielle anleggsmidle		400 236	748 080
Renteinntekter		653 142	101 634
Annen finansinntekt	6	4 467 822	-
Rentekostnader		-9 821 738	-13 925 636
Andre finanskostnader	7	-6 123 763	-1 448
Netto finanskostnader		-10 424 301	-13 077 371
Ordinært resultat før skatter		40 663 857	14 815 140
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-892 256	2 919 132
ÅRETS RESULTAT		41 556 113	11 896 008
Avsatt utbytte		-	5 000 000
Til annen egenkapital	9	41 556 113	6 896 008
Sum		41 556 113	11 896 008



KUBERA AS

KONSERNREGNSKAP

BALANSE pr 31.12	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel		-	-
Goodwill		-	-
Sum immaterielle eiendeler		-	-
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	265 500 537	323 130 441
Anlegg under utførelse		-	-
Biler, maskiner og inventar	4,10	2 974 217	2 598 764
Sum varige driftsmidler		268 474 754	325 729 205
Investeringer i tilknyttet selskap	11	30 969 067	24 085 831
Lån til tilknyttet selskap	11	399 089	375 052
Investeringer i andre aksjer og andeler	11	115 501	5 116 938
Andre fordringer		2 017 578	3 348 495
Sum finansielle anleggsmidler		33 501 235	32 926 316
Sum anleggsmidler		301 975 988	358 655 521
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	13	1 145 597	971 556
Varer i arbeid	13	345 989	-
Sum varer		1 491 586	971 556
Kundefordringer		5 116 723	14 024 120
Andre kortsiktig fordringer	11	3 394 123	44 465 434
Sum fordringer		8 510 846	58 489 554
Markedsbaserte aksjer	7	5 779 629	-
Obligasjonslån	7	12 000 000	-
Sum finansielle investeringer		17 779 629	-
Bankinnskudd og kontanter	14	22 024 345	14 241 795
Sum likvider		22 024 345	14 241 795
Sum omløpsmidler		49 806 406	73 702 905
EIENDELER TOTALT		351 782 394	432 358 426



KUBERA AS

KONSERNREGNSKAP

BALANSE pr 31.12	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9,15	49 119 000	49 119 000
Egne aksjer	9,15	-1 052 000	-1 052 000
Overkursfond		-	-
Sum innskutt egenkapital		48 067 000	48 067 000
Annen egenkapital	9	54 240 611	18 190 084
Fond for vurderingsforskjeller		-	-
Sum opptjent egenkapital		54 240 611	18 190 084
Minoritetsinteresser		-	-
Sum egenkapital		102 307 611	66 257 084
GJELD			
Avsetning for forplikelser		400 000	500 000
Utsatt skatt	8	27 107 902	32 157 369
Sum avsetning for forplikelser		27 507 902	32 657 369
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	194 162 215	285 673 371
Øvrig langsiktig gjeld	16	12 000 000	14 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		206 162 215	300 173 371
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	30
Leverandørgjeld		3 934 766	6 116 093
Betalbar skatt		-	54 653
Skyldige offentlige avgifter		2 555 583	2 574 832
Avsatt utbytte		-	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		9 314 314	19 524 993
Sum kortsiktig gjeld		15 804 663	33 270 601
Sum gjeld		249 474 780	366 101 342
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		351 782 394	432 358 426

Narvik, 28. april 2023

Kjell Skålvold
Styreleder

Rune Kiltorp
Styremedlem

Gunnar Skålvold
Daglig leder/styremedlem



KUBERA AS KONSERNNOTER 2022

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.

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.

Konsernet benytter løpende avregningsmetode i forbindelse med et byggeprosjekt med oppstart i 2020. Prosjektet er ferdigstilt i 2022. Opptjent kontraktsinntekt i perioden er klassifisert som driftsinntekt. Inntekter er resultatført i takt med fremdriften av prosjektet basert på oppnådd fullføringsgrad. Påløpte prosjektkostnader på solgte leiligheter er klassifisert som driftskostnader. Fullføringsgraden er beregnet ut ifra påløpte kontraktskostnader på balansedagen vurdert opp mot estimerte totale kontraktskostnader. Se note 15.

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.

Kontantstrømpoppstillingen 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	
Losjiosetning		26 366 088
Varesalg		25 540 070
Leieinntekter		17 545 805
Prosjektinntekter		1 143 709
Forvaltningstjenester		1 718 482
Andre driftsinntekter		46 912 289
sum		119 226 443

Konsernet har mottatt kr 1 063 388 i støtte fra Innovasjon Norge.



Note 2 Løpende avregning

	2021	2022
Forskuddsfakturert produksjon inkl. i amnen kortsiktig gjeld	1 596 042	-
Inntektsført på i igangværende prosjekter	96 264 212	1 143 709
Kostnadsført på igangværende prosjekter	64 204 518	4 722 860
Netto resultatført på igangværende prosjekter	32 059 694	(3 579 151)

Fullføringsgraden er beregnet ut ifra påløpte kontraktskostnader på balansedagen vurdert opp mot estimerte totale kontraktskostnader. Prosjektet er fullført per 2022.

Note 3 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2021	2022
Lønn	16 687 792	21 888 535
Styrehonorar	450 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	903 017	1 096 264
Pensjonskostnader	414 716	823 681
Andre lønnsrelaterte ytelser	329 284	570 655
Sum	18 784 810	24 829 135

Gjennomsnittlig antall årsverk har i løpet av 2022, vært ca. 44 årsverk.

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

Note 4 Anleggsmidler og immaterielle eiendeler

Type anleggsmiddel	Bygninger og tomter	Maskiner og inventar	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	492 609 959	9 312 962	23 716 094	525 639 015
Tilgang	1 992 775	1 307 608	0	3 300 383
Avgang	-49 960 500	0		-49 960 500
Anskaffelseskost 31.12.	444 642 234	10 620 570	23 716 094	478 978 898
Akk. nedskrivninger 31.12.	-8 790 961			
Akk. avskrivninger 31.12.	-170 350 736	-7 646 353	-23 716 094	-201 713 183
Bokført verdi pr. 31.12.	265 500 537	2 974 217	0	268 474 754
Årets avskrivninger	9 289 748	770 100	-	10 059 848
Prosentavskrivninger	2-10%	20-30%	20 %	20 %

Note 5 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Personer	2021	2022
Daglig ledere, lønn og andre ytelser	1 980 693	1 500 346
Bonus, daglig leder og styreleder i Kubera AS	1 350 000	600 000
Styre	450 000	450 000
Revisor, revisjon eksklusiv mva	544 500	667 500
Revisor, andre tjenester eksklusiv mva	265 500	219 000
Sum	4 590 693	3 436 846

Daglige lederes andel av innbetaling til pensjondning er kr 39 813 og andre oppgavepliktige ytelser med kr 73 964.

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

Daglig leder i Kubera AS har bonusavtale.

Note 6 Enkelt transaksjoner

Konsernet har i 2022 solgt et datterselskap.



Note 7 Investering i aksjer

Konsernet har langsiktige aksjer i Vollen Båtsenter AS. Aksjene er bokført til kostpris, kr 0.

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	6 885 751	764 619	-6 121 132
Teco 2030 ASA	5 015 010	7 807 800	-
Obligasjon Teco 2030 ASA 22/25	12 000 000	12 000 000	-
Sum	23 900 761	20 572 419	-6 121 132

Note 8 Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt i balansen	-	54 653
Endring i utsatt skatt	(5 049 469)	2 835 135
Endring utsatt skatt ifm. kjøp/salg/fusjon	4 157 213	29 344
effekt endret skattesats	-	-
= årets skattekostnad	-892 256	2 919 132

Oversikt over midlertidige forskjeller:	01.01.	31.12.	Endring
Positive midlertidige forskjeller:			
Anleggsmidler	127 436 697	106 110 223	21 326 474
Gevinst og tapskonto	31 405 758	25 124 602	6 281 156
Andre forskjeller / omløpsmidler	38 813 589	27 406	38 786 183
Sum positive forskjeller	197 656 044	131 262 231	66 393 813
Negative midlertidige forskjeller:			
Omløpsmidler	-106 013	0	-106 013
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 885 267	-6 885 267	0
Andre forskjeller	0	0	0
Fremførbart underskudd	-44 494 898	-1 159 231	-43 335 667
Sum negative forskjeller	-51 486 178	-8 044 498	-43 441 680
Netto midlertidige forskjeller	146 169 866	123 217 733	22 952 133
Utsatt skatt av netto midlertidige forskjeller	32 157 371	27 107 901	-5 049 469
	22 %	22 %	

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

Note 9 Egenkapital

	Aksje-kapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
01.01.	49 119 000	(1 052 000)	18 190 083	66 257 084
Årets resultat			41 556 113	41 556 113
Konsernpost			-719 785	(719 785)
Tileggsutbytte			-4 785 800	(4 785 800)
31.12.	49 119 000	-1 052 000	54 240 611	102 307 611



Note 10 Pantstillelser, sikkerhetsstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 206 162 215.

Eiendeler som er stillet som sikkerhet har følgende balanseført verdi:

Bygninger og tomter, driftstilbehør	265 500 537
Aksjer i Grand Royal Eiendom AS*	67 783 194
Aksjer i Demag Utvikling AS*	30 969 067
Fordringer*	2 354 091
	366 606 889

**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 11 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 eier 21,6 % av Demag Utvikling AS. Resultatandel kr 400 236 er inntektsført og ført mot investeringen. Bokført verdi av aksjene er kr 30 969 067. Demag Utvikling AS har forretningskontor i Narvik kommune. Årets resultat er kr 1 852 074 og bokført egenkapital er per 31.12.2021 kr 130 427 837.

Selskapet solgte Fagernessletta 10 i 2022. Resultatandel i Fagernessletta på NOK 446.133 før salgstidspunkt er inntektsført i konsernregnskapet.

Selskapet eier 50 % av selskapet Bjerkvik Eiendom AS, til kostpris på kr 400 000. Det er resultatført en andel på kr -27 109,- slik at bokført verdi i konsernregnskapet er kr 0. Bjerkvik Eiendom AS har forretningskommune i Narvik. Årets resultat er kr - 54 217 og bokført egenkapital per 31.12.2022 er kr - 227 420.

Fordring på tilknyttet selskap er kr 399 089.

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter.

Konsernet har en fordring på styremedlem på kr 571 038 per 31.12.2022. 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 Varelager og varer i arbeid.

Konsernet har et varelager på til sammen kr 1 145 597, samt varer i arbeid på til sammen kr 345 989. Lageret er vurdert til kostpris.

Note 14 Bundne midler

Av bankinnskuddet er kr 1 197 864,- bundet til skattetrekk.



Note 15 **Antall aksjer, aksjeiere mv.**

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

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Skålvold Eiendom AS v/ styrets leder	28 181	57,4 %
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 %
Hurtigruten ASA	1 000	2,0 %
Totalt antall aksjer	49 119	100,0 %

Konsernet eier 1 052 egne aksjer. Aksjene ble kjøpt for kr 1 398 103.

Note 16 **Gjeld med forfall senere enn fem år**

Gjeld med forfall senere enn fem år er beregnet til å være NOK 0. Det skal gjøres en reforhandling på gjelden i 2024.



KUBERA AS - KONSERNREGNSKAP

	KONSERN	KONSERN
Kontantstrømoppstilling	2 022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skattekostnad	40 663 857	14 815 140
Periodens betalte skatt	-54 653	-68 238
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-46 102 226	
Tap ved salg av anleggsmidler		-
Gevinst salg av aksjer	-4 467 882	
Resultatandel tilknyttet selskap	-400 236	-596 447
Nedskrivninger	6 121 132	-
Av- nedskrivninger	10 059 848	14 742 455
Endring varelager	-520 030	-129 670
Endring kundefordringer	9 157 397	-10 014 626
Endring leverandørgjeld	-2 181 327	3 741 707
Endring i andre tidsavgreningsposter, inkl. endringer ved fusjon	30 741 383	-37 181 991
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	43 017 263	-14 691 670
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	91 522 624	98 120 384
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 300 383	-2 334 983
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-23 498 010	-810 000
Innbetaling ved salg av aksjer	2 531 162	600 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	67 255 393	95 575 401
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Endring langsiktige fordringer	1 306 880	-3 419 429
Nedbetaling/opptak av langsiktig gjeld	-94 011 156	-33 596 410
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
Netto endring i kassekreditt	-30	-3 009 802
Utkjøp minoritet		-30 226 563
Utbetaling av utbytte	-9 785 800	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-102 490 106	-70 252 204
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	7 782 550	10 631 527
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter01.01	14 241 795	3 610 268
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	22 024 345	14 241 795



Kontantstrøm Kubera AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	39 285 773	28 463 738
Periodens betalte skatter		-
Resultatført konsernbidrag og utbytte	-5 786 443	-16 759 920
Resultatført gevinst/tap ved salg av aksjer	-50 944 769	647 252
Resultat tilknyttet selskap	747 789	8 874 636
Gevinst ved salg av driftsmidler		
Nedskrivning aksjer	6 121 132	-
Avskrivninger	115 300	120 075
Endringer i kundefordringer	9 611 649	-10 742 171
Endringer i andre kortsiktige fordringer	28 664 862	6 942 207
Endringer i leverandørgjeld	-3 808 782	3 897 463
Endring kassekreditt		-
Endring annen kortsiktig gjeld	-8 344 883	934 743
Andre tidsavgrensninger	-100 000	-100 000
Fusjonseffekt	6 211 714	-2 344 808
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	21 773 342	19 933 214
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap	-11 498 010	-30 226 563
Utbetaling ved kjøp av andre aksjer		-810 000
Innbetaling ved salg av aksjer i datterselskap	75 925 737	4 252 983
Innbetaling ved salg av andre aksjer	2 581 162	600 000
Utbetaling ved kjøp av andre finansielle instrumenter	-12 000 000	0
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:	55 008 889	-26 183 580
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:		
Endring i langsiktige fordringer	49 439 540	18 800 101
Opptak/betaling av langsiktig gjeld	-112 578 344	-10 011 962
Utbetaling av utbytte/konsernbidrag	-9 785 800	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteten:	-72 924 604	8 788 139
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter:	3 857 627	2 537 773
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	3 439 687	901 912
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt:	7 297 314	3 439 687

Hele beholdning består av bankinnskudd, hvorav kr 207 450 er bundet til skattetrekk.