



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 22.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 18.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	8,14	101 366 473	42 050 680
Annen driftsinntekt		100 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 466 473</b>	<b>42 050 680</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5,14	64 209 146	27 515 708
Lønnskostnad	5	5 632 407	3 358 359
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	120 075	142 700
Annen driftskostnad	5	3 576 392	2 264 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>73 538 020</b>	<b>33 280 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 928 453</b>	<b>8 769 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	11	19 650 025	15 074 855
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 679 499	5 076 582
Annen renteinntekt		58 955	8 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 388 479</b>	<b>20 160 051</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	11	11 689 741	12 018 135
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 749	704 799
Annen rentekostnad		11 505 453	10 076 068
Annen finanskostnad		647 252	766 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 853 195</b>	<b>23 565 746</b>
<b>Netto finans</b>		<b>535 284</b>	<b>-3 405 695</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 463 737</b>	<b>5 364 146</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	8 277 401	3 556 850
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 186 336</b>	<b>1 807 296</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 186 336</b>	<b>1 807 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte		5 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 186 337	1 807 298
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 186 337</b>	<b>1 807 298</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		5 847 811
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>5 847 811</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	138 312	258 387
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3,6	<b>138 312</b>	<b>258 387</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	159 510 213	154 664 190
Lån til foretak i samme konsern	7	114 695 081	134 826 099
Investeringer i tilknyttet selskap	11	24 085 831	23 489 384
Investeringer i aksjer og andeler	12	5 001 438	4 791 439
Andre fordringer		1 348 495	17 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>304 641 058</b>	<b>317 788 690</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>304 779 370</b>	<b>323 894 888</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	11 346 021	603 850
Andre fordringer	5,7	30 673 531	20 855 818
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 019 552</b>	<b>21 459 668</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	3 439 686	901 912
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 439 686</b>	<b>901 912</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>45 459 238</b>	<b>22 361 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>350 238 608</b>	<b>346 256 468</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer	2	-1 052 000	-1 052 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 067 000</b>	<b>48 067 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		3 429 399	9 686 985
Annen egenkapital		24 319 528	4 202 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 748 927</b>	<b>13 889 327</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 815 927</b>	<b>61 956 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	3 615 651	
Andre avsetninger for forpliktelser		500 000	600 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 115 651</b>	<b>600 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	208 613 590	252 710 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	38 084 448	17 213 354
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>246 698 038</b>	<b>269 923 354</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 813 689</b>	<b>270 523 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 158 858	261 395
Skyldige offentlige avgifter	4	363 743	2 253 531
Utbytte		5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	14	14 086 390	11 261 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 608 991</b>	<b>13 776 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 422 680</b>	<b>284 300 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>350 238 607</b>	<b>346 256 467</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		165 876 756	98 624 510
Annen driftsinntekt		1 193 857	3 044 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>167 070 613</b>	<b>101 668 686</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		69 946 428	32 388 005
Lønnskostnad	5,6	18 784 810	15 588 388
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	14 742 455	19 911 685
Annen driftskostnad	6	35 704 409	27 777 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>139 178 102</b>	<b>95 665 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 892 511</b>	<b>6 002 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	7	748 080	1 804 304
Annen renteinntekt		101 634	33 933
Annen finansinntekt			22 963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>849 714</b>	<b>1 861 200</b>
Annen rentekostnad	11	13 925 636	12 357 476
Annen finanskostnad		1 448	354 216
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 927 084</b>	<b>12 711 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 077 370</b>	<b>-10 850 492</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 815 141</b>	<b>-4 847 605</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 919 132	-233 800
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 896 009</b>	<b>-4 613 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 896 009</b>	<b>-4 613 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Minoritetsandel			-1 637 905
Ordinært utbytte		5 000 000	0



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 896 008	-2 975 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 896 008</b>	<b>-4 613 805</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	1		790 536
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>790 536</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	323 130 441	432 073 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 598 764	3 393 473
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>325 729 205</b>	<b>435 466 525</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	2,7	24 085 831	23 489 384
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	375 052	279 313
Investeringer i aksjer og andeler	12	5 116 938	4 906 940
Andre fordringer		3 348 495	24 805
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 926 316</b>	<b>28 700 442</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>358 655 521</b>	<b>464 957 503</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	971 556	841 886
<b>Sum varer</b>		<b>971 556</b>	<b>841 886</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 024 120	4 009 494
Andre fordringer	2,13	44 465 434	4 340 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 489 554</b>	<b>8 350 373</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	14 241 795	3 610 268
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 241 795</b>	<b>3 610 268</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 702 905</b>	<b>12 802 527</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 358 426</b>	<b>477 760 030</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer		-1 052 000	-1 052 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 067 000</b>	<b>48 067 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 190 084	17 571 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 190 084</b>	<b>17 571 957</b>
Minoritetsinteresser			24 000 613
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>66 257 084</b>	<b>89 639 570</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	32 157 369	29 322 234
Andre avsetninger for forpliktelser		500 000	600 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>32 657 369</b>	<b>29 922 234</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2,11	285 673 371	329 769 781
Øvrig langsiktig gjeld	2	14 500 000	4 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>300 173 371</b>	<b>333 769 781</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>332 830 740</b>	<b>363 692 015</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30	3 009 832
Leverandørgjeld		6 116 093	2 374 386
Betalbar skatt	9	54 653	68 238
Skyldige offentlige avgifter		2 574 832	3 855 183
Utbytte		5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	19 524 993	15 120 806



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum kortsiktig gjeld		33 270 601	24 428 445
Sum gjeld		366 101 341	388 120 460
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 358 425</b>	<b>477 760 030</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 706690

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: 22.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 984 114 540  
KUBERA AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	8,14	101 366 473	42 050 680
Annen driftsinntekt		100 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 466 473</b>	<b>42 050 680</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5,14	64 209 146	27 515 708
Lønnskostnad	5	5 632 407	3 358 359
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	120 075	142 700
Annen driftskostnad	5	3 576 392	2 264 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>73 538 020</b>	<b>33 280 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 928 453</b>	<b>8 769 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	11	19 650 025	15 074 855
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 679 499	5 076 582
Annen renteinntekt		58 955	8 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 388 479</b>	<b>20 160 051</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	11	11 689 741	12 018 135
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 749	704 799
Annen rentekostnad		11 505 453	10 076 068
Annen finanskostnad		647 252	766 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 853 195</b>	<b>23 565 746</b>
<b>Netto finans</b>		<b>535 284</b>	<b>-3 405 695</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	8 277 401	3 556 850
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 186 336</b>	<b>1 807 296</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 186 336</b>	<b>1 807 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 000 000	



Overføringer til/fra annen egenkapital	15 186 337	1 807 298
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>20 186 337</b>	<b>1 807 298</b>



Organisasjonsnr: 984 114 540  
KUBERA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		5 847 811
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>5 847 811</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	138 312	258 387
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3,6</b>	<b>138 312</b>	<b>258 387</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	159 510 213	154 664 190
Lån til foretak i samme konsern	7	114 695 081	134 826 099
Investeringer i tilknyttet selskap	11	24 085 831	23 489 384
Investeringer i aksjer og andeler	12	5 001 438	4 791 439
Andre fordringer		1 348 495	17 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>304 641 058</b>	<b>317 788 690</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>304 779 370</b>	<b>323 894 888</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	11 346 021	603 850
Andre fordringer	5,7	30 673 531	20 855 818
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 019 552</b>	<b>21 459 668</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	3 439 686	901 912
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 439 686</b>	<b>901 912</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>45 459 238</b>	<b>22 361 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>350 238 608</b>	<b>346 256 468</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer	2	-1 052 000	-1 052 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 067 000</b>	<b>48 067 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller		3 429 399	9 686 985
Annen egenkapital		24 319 528	4 202 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 748 927</b>	<b>13 889 327</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 815 927</b>	<b>61 956 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	3 615 651	
Andre avsetninger for forpliktelser		500 000	600 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 115 651</b>	<b>600 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	208 613 590	252 710 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	38 084 448	17 213 354
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>246 698 038</b>	<b>269 923 354</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 813 689</b>	<b>270 523 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 158 858	261 395
Skyldige offentlige avgifter	4	363 743	2 253 531
Utbytte		5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	14	14 086 390	11 261 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 608 991</b>	<b>13 776 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 422 680</b>	<b>284 300 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>350 238 607</b>	<b>346 256 467</b>



Organisasjonsnr: 984 114 540  
KUBERA AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		165 876 756	98 624 510
Annen driftsinntekt		1 193 857	3 044 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>167 070 613</b>	<b>101 668 686</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		69 946 428	32 388 005
Lønnskostnad	5, 6	18 784 810	15 588 388
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	14 742 455	19 911 685
Annen driftskostnad	6	35 704 409	27 777 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>139 178 102</b>	<b>95 665 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 892 511</b>	<b>6 002 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	7	748 080	1 804 304
Annen renteinntekt		101 634	33 933
Annen finansinntekt			22 963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>849 714</b>	<b>1 861 200</b>
Annen rentekostnad	11	13 925 636	12 357 476
Annen finanskostnad		1 448	354 216
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 927 084</b>	<b>12 711 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 077 370</b>	<b>-10 850 492</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 919 132	-233 800
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 896 009</b>	<b>-4 613 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 896 009</b>	<b>-4 613 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Minoritetsandel			-1 637 905
Ordinært utbytte		5 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 896 008	-2 975 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 896 008</b>	<b>-4 613 805</b>



Organisasjonsnr: 984 114 540  
KUBERA AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	1		790 536
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>790 536</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	323 130 441	432 073 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 598 764	3 393 473
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>325 729 205</b>	<b>435 466 525</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	2,7	24 085 831	23 489 384
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	375 052	279 313
Investeringer i aksjer og andeler	12	5 116 938	4 906 940
Andre fordringer		3 348 495	24 805
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 926 316</b>	<b>28 700 442</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>358 655 521</b>	<b>464 957 503</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	971 556	841 886
<b>Sum varer</b>		<b>971 556</b>	<b>841 886</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 024 120	4 009 494
Andre fordringer	2,13	44 465 434	4 340 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 489 554</b>	<b>8 350 373</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	14 241 795	3 610 268
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 241 795</b>	<b>3 610 268</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 702 905</b>	<b>12 802 527</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 358 426</b>	<b>477 760 030</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3	49 119 000	49 119 000
Beholdning av egne aksjer		-1 052 000	-1 052 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 067 000</b>	<b>48 067 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		18 190 084	17 571 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 190 084</b>	<b>17 571 957</b>

Minoritetsinteresser			24 000 613
----------------------	--	--	------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>66 257 084</b>	<b>89 639 570</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	32 157 369	29 322 234
Andre avsetninger for forpliktelses		500 000	600 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>32 657 369</b>	<b>29 922 234</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2,11	285 673 371	329 769 781
Øvrig langsiktig gjeld	2	14 500 000	4 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>300 173 371</b>	<b>333 769 781</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>332 830 740</b>	<b>363 692 015</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		30	3 009 832
Leverandørgjeld		6 116 093	2 374 386
Betalbar skatt	9	54 653	68 238
Skyldige offentlige avgifter		2 574 832	3 855 183
Utbytte		5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	19 524 993	15 120 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 270 601</b>	<b>24 428 445</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>366 101 341</b>	<b>388 120 460</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 358 425</b>	<b>477 760 030</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 984 114 540  
KUBERA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 984 114 540  
KUBERA AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## KUBERA AS

 BankID Signing  
Kjell Roger Skålvold  
2022-04-22  
 BankID Signing  
Gunnar Inge Skålvold  
2022-04-22  
 BankID Signing  
Rune Kiltorp  
2022-04-22

## KONSERN

RESULTATREGNSKAP	Note	2021	2020
Salgsinntekter/leieinntekter		165 876 756	98 624 510
Andre driftsinntekter		1 193 857	3 044 176
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>167 070 613</b>	<b>101 668 686</b>
Vareforbruk og direkte salgskostnader		69 946 428	32 388 005
Lønn og sosiale kostnader	5,6	18 784 810	15 588 388
Av- og nedskrivninger	1	14 742 455	19 911 685
Andre driftskostnader	6	35 704 409	27 777 721
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>139 178 102</b>	<b>95 665 799</b>
<b>Driftsoverskudd</b>		<b>27 892 511</b>	<b>6 002 887</b>
Inntekter på investering i finansielle anleggsmidler	7	748 080	1 804 304
Renteinntekter		101 634	33 933
Annen finansinntekt		-	22 963
Rentekostnader	11	-13 925 636	-12 357 476
Andre finanskostnader		-1 448	-354 216
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-13 077 371</b>	<b>-10 850 492</b>
<b>Ordinært resultat før skatter</b>		<b>14 815 140</b>	<b>-4 847 605</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 919 132	-233 800
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 896 008</b>	<b>-4 613 805</b>
Minoritetsandel		-	-1 637 905
Avsatt utbytte		5 000 000	
Til annen egenkapital		6 896 008	-2 975 900
<b>Sum</b>		<b>11 896 008</b>	<b>-4 613 805</b>



## KUBERA AS

### KONSERN

BALANSE pr 31.12	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel		-	-
Goodwill	1	-	790 536
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>790 536</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	323 130 441	432 073 052
Anlegg under utførelse		-	-
Biler, maskiner og inventar		2 598 764	3 393 473
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>325 729 205</b>	<b>435 466 525</b>
Investeringer i tilknyttet selskap	2, 7	24 085 831	23 489 384
Lån til tilknyttet selskap	7	375 052	279 313
Investeringer i andre aksjer og andeler	12	5 116 938	4 906 940
Andre fordringer		3 348 495	24 805
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 926 316</b>	<b>28 700 442</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>358 655 521</b>	<b>464 957 503</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	971 556	841 886
<b>Sum varer</b>		<b>971 556</b>	<b>841 886</b>
Kundefordringer		14 024 120	4 009 494
Andre kortsiktig fordringer	2, 13	44 465 434	4 340 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 489 554</b>	<b>8 350 373</b>
Bankinnskudd og kontanter	4	14 241 795	3 610 268
<b>Sum likvider</b>		<b>14 241 795</b>	<b>3 610 268</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 702 905</b>	<b>12 802 527</b>
<b>EIENDELER TOTALT</b>		<b>432 358 426</b>	<b>477 760 030</b>

## Kubera AS

### KONSERN



BALANSE pr 31.12		2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	3	49 119 000	49 119 000
Egne aksjer		-1 052 000	-1 052 000
Overkursfond		-	-
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>48 067 000</u>	<u>48 067 000</u>
Annen egenkapital		18 190 084	17 571 957
Fond for vurderingsforskjeller	7	-	-
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>18 190 084</u>	<u>17 571 957</u>
<b>Minoritetsinteresser</b>		-	24 000 613
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<u><b>66 257 084</b></u>	<u><b>89 639 570</b></u>
<b>GJELD</b>			
Avsetning for forplikelser		500 000	600 000
Utsatt skatt	9	32 157 369	29 322 234
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u>32 657 369</u>	<u>29 922 234</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	2,11	285 673 371	329 769 781
Øvrig langsiktig gjeld	2	14 500 000	4 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>300 173 371</u>	<u>333 769 781</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	30	3 009 832
Leverandørgjeld		6 116 093	2 374 386
Betalbar skatt	9	54 653	68 238
Skyldige offentlige avgifter		2 574 832	3 855 183
Avsatt utbytte		5 000 000	-
Annen kortsiktig gjeld	7	19 524 993	15 120 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>33 270 601</u>	<u>24 428 445</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>366 101 342</b></u>	<u><b>388 120 460</b></u>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<u><b>432 358 426</b></u>	<u><b>477 760 030</b></u>

Narvik, 22. april 2022

**Kjell Skålvold**  
Styreleder

**Gunnar Skålvold**  
Daglig leder/styremedlem

**Rune Kiltorp**  
Styremedlem



## KUBERA AS KONSERNNOTER 2021

### 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 rentendring.

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 kontraktinntekt 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 kontraktkostnader på balansedagen vurdert opp mot estimerte totale kontraktkostnader. 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.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

Kubera AS er morselskap. Note 7 viser hvilke datterselskap som er med i konsernregnskapet. Kjøpesum utover pålydende er avregnet mot beregnet egenkapital på overtakelesetidspunktet. 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 Anleggsmidler og immaterielle eiendeler

Type anleggsmiddel	Bygninger og tomter	Maskiner og inventar	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	588 636 465	9 204 356	23 716 094	621 556 915
Tilgang	2 226 377	108 606	0	2 334 983
Avgang	-98 252 883	0		-98 252 883
Anskaffelseskost 31.12.	492 609 959	9 312 962	23 716 094	525 639 015
Akk. nedskrivninger 31.12.	-8 790 961			
Akk. avskrivninger 31.12.	-160 688 557	-6 714 198	-23 716 094	-191 118 849
<b>Bøkført verdi pr. 31.12.</b>	<b>323 130 441</b>	<b>2 598 764</b>	<b>0</b>	<b>325 729 205</b>
Årets avskrivninger	13 075 192	876 728	790 536	14 742 456
Prosentavskrivninger	2-10%	20-30%	20 %	20 %
	0			

## Note 2 Pantstillelser, sikkerhetsstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 300 173 371.

Eiendeler som er stillet som sikkerhet:

	Balansført verdi:
Bygninger og tomter, driftstilbehør	323 268 753
Aksjer i Grand Royal Eiendom AS	57 680 991 balansført i selskapsregnskapet
Aksjer i Demag Utvikling AS	24 085 831
Fordringer	1 729 408
	406 764 983

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 balansført

## Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bøkført		
49 119 000	49 119	1 000	49 119 000		
<b>Aksjonærer</b>			<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	
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 %	
<b>Totalt antall aksjer</b>			<b>49 119</b>	<b>100,0 %</b>	

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

## Note 4 Bundne midler

Av bankinnskuddet er kr 1 094 489,- bundet til skattetrekk.



## Note 5 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	16 687 792	13 914 758
Styrehonorar	450 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	903 017	705 242
Pensjonskostnader	414 716	414 799
Andre lønnsrelaterte ytelser	329 284	103 588
<b>Sum</b>	<b>18 784 810</b>	<b>15 588 387</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk har i løpet av 2021, vært ca 31 årsverk.  
Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har opprettet en ordning

## Note 6 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Personer	2021	2020
Daglig ledere, lønn, bonus og andre ytelser	1 980 693	1 630 441
Bonus, daglig leder og styreleder i Kubera AS	1 350 000	1 500 000
Styre	450 000	450 000
Revisor, revisjon eksklusiv mva	544 500	528 300
Revisor, andre tjenester eksklusiv mva	265 500	193 500
<b>Sum</b>	<b>4 590 693</b>	<b>4 302 241</b>

Daglige lederes andel av innbetaling til pensjording er kr 19 200 og andre oppgavepliktige ytelser med kr 46 367.  
Medlemmer av styret har også mottatt honorar i form av lønn.  
Daglig leder i Kubera AS har bonusavtale.

## Note 7 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 %
Dronningensgate Narvik Holding AS	Narvik	100 %
Fagernessletta AS	Narvik	100 %
Frydenlundgt 9 AS	Narvik	100 %
Grand Royal Eiendom AS	Narvik	100 %
Fryden Bygg AS	Narvik	100 %
Kongensg 30 AS	Narvik	100 %
Kongensgt. 38 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 98 % Grand Royal Hotel AS, mens Kubera AS eier 2 %.  
Dronningens gate Narvik Holding AS eier 100 % av Areal Eiendom AS og Dronningens gate 27 AS.

Kubera AS eier 21,6 % av Demag Utvikling AS. Resultatandel kr 663 222 er inntektsført og ført mot investeringen.  
Bokført verdi av aksjene er kr 24 085 832. Demag Utvikling AS har forretningskontor i Narvik kommune. Årets resultat er kr 3 070 472 og bokført egenkapital er per 31.12.2021 kr 98 575 763.



Selskapet eier 50 % av selskapet Bjerkvik Eiendom AS, til kostpris på kr 400 000. Det er resultatført en andel på kr - 76 632,- slik at bokført verdi i konsernregnskapet er kr 0. Bjerkvik Eiendom AS har forretningskommune i Narvik. Årets resultat er kr - 171 383 og bokført egenkapital per 31.12.2021 er kr - 173 203. Fordring på tilknyttet selskap er kr 375 052.

## Note 8 Varelager og varer i arbeid.

Konsernet har et varelager på til sammen kr 971 556. Lageret er vurdert til kostpris.

## Note 9 Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad	2 021	2 020
Betalbar skatt i balansen	54 653	68 238
Endring i utsatt skatt	2 835 135	84 790
Endring utsatt skatt ifm kjøp/salg/fusjon	29 344	(328 498)
effekt endret skattesats		-
= årets skattekostnad	<u>2 919 132</u>	<u>-175 470</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	01.01.	31.12.	Endring
<b>Positive midlertidige forskjeller:</b>			
Anleggsmidler	183 462 006	127 436 697	56 025 309
Gevinst og tapskonto	4 071 171	31 405 758	-27 334 587
Andre forskjeller	8 710 390	38 813 589	-30 103 199
<b>Sum positive forskjeller</b>	<u>196 243 567</u>	<u>197 656 044</u>	<u>-1 412 477</u>
<b>Negative midlertidige forskjeller:</b>			
Omløpsmidler	-360 591	-106 013	-254 578
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 885 267	-6 885 267	0
Andre forskjeller	0	0	0
Fremførbart underskudd	-55 714 821	-44 494 898	-11 219 923
<b>Sum negative forskjeller</b>	<u>-62 960 679</u>	<u>-51 486 178</u>	<u>-11 474 501</u>
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<u>133 282 888</u>	<u>146 169 866</u>	<u>-12 886 978</u>
<b>Utsatt skatt av netto midlertidige forskjeller</b>	<u>29 322 235</u>	<u>32 157 371</u>	<u>2 835 135</u>
	22 %	22 %	

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



Note 10	Egenkapital				
	Aksje- kapital	Egne aksjer	Minoritets- interesse	Annen egenkapital	Sum
01.01.	49 119 000	(1 052 000)	24 000 613	17 571 957	89 639 570
Årets resultat				11 896 008	11 896 008
Konsernpost				-51 932	(51 932)
Avsatt utbytte				-5 000 000	(5 000 000)
Utgang minoritet			-24 000 613	-6 225 950	(30 226 563)
31.12.	<u>49 119 000</u>	<u>-1 052 000</u>	<u>0</u>	<u>18 190 083</u>	<u>66 257 083</u>

## Note 11 Gjeld med forfall senere enn fem år

Gjeld med forfall senere enn fem år er beregnet til å være 68 700 000. Det skal gjøres en reforhandling på gjelden i 2024.

## Note 12 Investering i aksjer

Konsernet eier aksjer i Biim Ultrasound AS med kostpris kr 5 001 438. Investeringene er bokført til anskaffelseskost.

## Note 13 Transaksjoner med nærstående parter.

Konsernet har en fordring på styremedlem på kr 643 580 per 31.12.2021. 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 14 Inntekter

Losjionsetning	20 969 629
Varesalg	15 494 833
Leieinntekter	31 709 993
Prosjektinntekter	96 264 212
Forvaltningstjenester	1 438 089
Andre driftsinntekter	1 193 857
<b>sum</b>	<b>167 070 613</b>

Konsernet har mottatt kr 1 100 000 i støtte fra Innovasjon Norge.

## Note 15 Løpende avregning

	<b>2 021</b>	<b>2020</b>
Forskuddsfakturert produksjon inkl. i annen kortsiktig gjeld	1 596 042	5 266 460
Inntektsført på i gangværende prosjekter	96 264 212	36 538 540
Kostnadsført på igangværende prosjekter	64 204 518	27 648 150
<b>Netto resultatført på igangværende prosjekter</b>	<b>32 059 694</b>	<b>8 890 390</b>

Fullføringsgraden er beregnet ut ifra påløpte kontraktskostnader på balansedagen vurdert opp mot estimerte totale kontraktskostnader. Per 31.12.2021 er fullføringsgraden 97,91%

## Note 16 Enkelt transaksjoner

Konsernet har i 2021 solgt et datterselskap, samt tre bygg.



 BankID Signing  
Kjell Roger Skålvold  
2022-04-22

 BankID Signing  
Gunnar Inge Skålvold  
2022-04-22

 BankID Signing  
Rune Kiltorp  
2022-04-22

# Årsregnskap 2021 Kubera AS

**Selskapsregnskap  
Konsernregnskap  
Revisjonsberetning**

**Org.nr.: 984 114 540**



<b>Resultatregnskap</b>			
Kubera AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekt	<b>8, 14</b>	101 366 473	42 050 680
Annen driftsinntekt		100 000	0
Sum driftsinntekter		<u>101 466 473</u>	<u>42 050 680</u>
Varekostnad	<b>5, 14</b>	64 209 146	27 515 708
Lønnskostnad	<b>5</b>	5 632 407	3 358 359
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	<b>3</b>	120 075	142 700
Annen driftskostnad	<b>5</b>	3 576 392	2 264 072
Sum driftskostnader		<u>73 538 019</u>	<u>33 280 838</u>
Driftsresultat		<u>27 928 454</u>	<u>8 769 842</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i finansielle anleggsmidler	<b>11</b>	19 650 025	15 074 855
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 679 499	5 076 582
Annen renteinntekt		58 955	8 614
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	<b>11</b>	11 689 741	12 018 135
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 749	704 799
Annen rentekostnad		11 505 453	10 076 068
Annen finanskostnad		647 252	766 744
Resultat av finansposter		<u>535 285</u>	<u>-3 405 694</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		28 463 738	5 364 148
Skattekostnad på ordinært resultat	<b>9</b>	8 277 401	3 556 850
Ordinært resultat		<u>20 186 337</u>	<u>1 807 298</u>
Årsoverskudd (- årsunderskudd)	<b>10</b>	<u>20 186 337</u>	<u>1 807 298</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		5 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		15 186 337	1 807 298
Sum overføringer		<u>20 186 337</u>	<u>1 807 298</u>



<b>Balanse</b>			
Kubera AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	0	5 847 811
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>5 847 811</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	138 312	258 387
Sum varige driftsmidler	3, 6	<u>138 312</u>	<u>258 387</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	11	159 510 213	154 664 190
Lån til foretak i samme konsern	7	114 695 081	134 826 099
Investeringer i tilknyttet selskap	11	24 085 831	23 489 384
Investeringer i aksjer og andeler	12	5 001 438	4 791 439
Andre langsiktige fordringer		1 348 495	17 578
Sum finansielle anleggsmidler		<u>304 641 058</u>	<u>317 788 689</u>
Sum anleggsmidler		<u>304 779 370</u>	<u>323 894 887</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	11 346 021	603 850
Andre kortsiktige fordringer	5, 7	30 673 531	20 855 818
Sum fordringer		<u>42 019 552</u>	<u>21 459 668</u>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	3 439 686	901 912
Sum omløpsmidler		<u>45 459 238</u>	<u>22 361 581</u>
Sum eiendeler		<u>350 238 608</u>	<u>346 256 467</u>



<b>Balanse</b>			
Kubera AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	49 119 000	49 119 000
Egne aksjer	2	-1 052 000	-1 052 000
Sum innskutt egenkapital		<u>48 067 000</u>	<u>48 067 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		3 429 399	9 686 985
Annen egenkapital		24 319 528	4 202 342
Sum opptjent egenkapital		<u>27 748 927</u>	<u>13 889 327</u>
Sum egenkapital	10	<u>75 815 927</u>	<u>61 956 328</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	3 615 651	0
Andre avsetninger for forpliktelser		500 000	600 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 115 651</u>	<u>600 000</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	208 613 590	252 710 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	38 084 448	17 213 354
Sum annen langsiktig gjeld		<u>246 698 038</u>	<u>269 923 354</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 158 858	261 395
Skyldige offentlige avgifter	4	363 743	2 253 531
Utbytte		5 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	14	14 086 390	11 261 860
Sum kortsiktig gjeld		<u>23 608 991</u>	<u>13 776 786</u>
Sum gjeld		<u>274 422 681</u>	<u>284 300 140</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>350 238 608</u>	<u>346 256 467</u>
Narvik, 22.04.2022			
<hr/> Kjell Skålvold styrets leder	<hr/> Gunnar Skålvold styremedlem / daglig leder	<hr/> Rune Kiltorp styremedlem	
Kubera AS			Side 4



## 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 prosjekten 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 verdis 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 Aksjonærer

##### Aksjekapitalen i Kubera AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	49 119	1 000,0	49 119 000
<b>Sum</b>	<b>49 119</b>		<b>49 119 000</b>

#### 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



<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>49 119</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
-----------------------------	---------------	--------------	--------------

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.

### Note 3 Anleggsmidler

	<b>Driftsløsøre, inventar ol.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	752 687	752 687
= <b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>752 687</b>	<b>752 687</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	614 375	614 375
= <b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>138 312</b>	<b>138 312</b>
Årets ordinære avskrivninger	120 075	120 075
Økonomisk levetid	5 år	

### Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 291 266. Skyldig skattetrekk er kr 268 431.

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

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	5 153 991	2 993 496
Arbeidsgiveravgift	304 807	243 348
Pensjonskostnader	104 146	75 567
Andre ytelser	69 463	45 948
<b>Sum</b>	<b>5 632 407</b>	<b>3 358 359</b>

Kr 698 350 er omklassifiser fra lønn til prosjektkostnader.

Selskapet har i 2021 sysselsatt 4 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

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

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>
Lønn	521 907
Pensjonskostnader	19 200
Annen godtgjørelse	46 367
<b>Sum</b>	<b>587 474</b>



Daglig leder har bonusavtale og har mottatt kr 600 000 i bonus for 2021  
Det er ikke utbetalt styrehonorar, men ansatte styremedlemmer har mottatt lønn ihht avtale.

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 268 000.  
Av dette utgjør kr 64 000 honorar for andre tjenester.

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	208 613 590	240 710 000
Øvrige langsiktig gjeld	14 500 000	0
<b>Sum</b>	<b>223 113 590</b>	<b>240 710 000</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Driftstilbehør	138 312	0
Aksjer	81 766 822	41 375 218
Kundefordringer	1 291 818	0
<b>Sum</b>	<b>83 196 952</b>	<b>41 375 218</b>

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 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	81 813	367 849	138 353 836	50 158 434
Tilknyttet selskap	1 328	3 187	375 052	189 833
<b>Sum</b>	<b>83 141</b>	<b>371 036</b>	<b>138 728 888</b>	<b>50 348 267</b>

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	12 128	0	23 584 448	17 213 354
<b>Sum</b>	<b>12 128</b>	<b>0</b>	<b>23 584 448</b>	<b>17 213 354</b>

Fordringer og gjeld er renteberegnet med 3,5%.



## Note 8 Transaksjoner med nærstående parter.

Selskapet har utført forvaltning, administrasjon-, og regnskapstjenester for tilknyttede og datterselskap. Inntekt på disse tjenestene utgjør kr 3 969 195 .

Honorarene er fastsatt etter markedsvilkår.

## Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	8 277 401	3 556 850
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>8 277 401</b>	<b>3 556 850</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	28 463 738	5 364 148
Permanente forskjeller	9 408 099	10 556 074
Endring i midlertidige forskjeller	-28 887 892	-8 179 580
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 983 945	-7 740 642
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 676 225	-2 526 846
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 676 225	2 526 846
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	1 344 735	1 646 446	301 712
Tilvirkningskontrakter	38 904 035	8 710 390	-30 193 645
Gevinst – og tapskonto	4 016 155	5 020 196	1 004 041
<b>Sum</b>	<b>44 264 924</b>	<b>15 377 032</b>	<b>-28 887 892</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 944 878	-29 928 823	-8 983 945
Avskåret rentefradrag	-6 885 267	-6 885 267	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	247 284	247 284
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>16 434 779</b>	<b>-21 189 774</b>	<b>-37 624 553</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>3 615 651</b>	<b>-4 661 750</b>	<b>-8 277 402</b>

Ifm fusjon er det innarbeidet en utsatt skatt på kr 1 186 060. Dette er differansen mellom midlertidige forskjeller i skattenoten for 2020 og balanseført utsatt skattefordel per 31.12.2020.



## Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	49 119 000	-1 052 000	9 686 985	4 202 342	61 956 327
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>49 119 000</b>	<b>-1 052 000</b>	<b>9 686 985</b>	<b>4 202 342</b>	<b>61 956 327</b>
Årets resultat				20 186 337	20 186 337
Effekt av fusjon				-1 326 737	-1 326 737
Avsatt utbytte				-5 000 000	-5 000 000
Kontoregulering			-6 257 586	6 257 586	0
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>49 119 000</b>	<b>-1 052 000</b>	<b>3 429 399</b>	<b>24 319 528</b>	<b>75 815 928</b>

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 13 vedrørende fusjon.



Note 11 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper	Victoria Havn AS	Fredheim-gården AS	Verksted-bakken 13 AS	Verksted-bakken 41 AS
Eier-/stemmeandel	100,00%	100%	100,00%	100,00%
Anskaffelseskost	100 000	6 394 438	1 442 076	8 223 290
Balanseført EK kjøps-/stift.t	413 333	2 684 960	740 993	1 700 865
Henførbart merverdi	0	3 684 388	701 083	6 522 425
Goodwill	0		0	0
Inngående balanse 01.01.		4 900 235	2 326 277	8 313 755
Tilgang	0		0	0
- herav uavskrevet merverdi		3 659 825	452 390	3 659 825
- herav uavskrevet goodwill	0		0	
Andel årets resultat	-1 029 284	0	699 269	-343 581
Avskrivning merverdier	0	0	-4 030	-38 400
Avskrivning goodwill	0		0	
Overføringer til/fra selskapet	0		-735 269	0
Tap som ikke regnskapsføres	0		0	0
Andre endringer i løpet av år	1 029 284	-4900235	0	0
<b>Utgående balanse 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 286 247</b>	<b>7 931 774</b>

Solgt i 2021

Datterselskaper	Domus-kvartalet AS	Sleggesvingen 15 AS	Fagernes-sletta 10 AS	Frydenlund-gata 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.t	11 755 665	7 950 313	20 110 000	0
Henførbart merverdi	5 280 718	3 549 687	0	3 925 877
Goodwill	0	0	0	0
Inngående balanse 01.01.	26 011 640	12 631 245	26 305 525	2 838 588
Tilgang	0	0		0
- herav uavskrevet merverdi	5 043 085	1 898 574	0	3 415 511
- herav uavskrevet goodwill	0		0	0
Andel årets resultat	1 121 183	-141 080	2 754 983	424 857
Avskrivning merverdier	-79 211	-46 943	0	-78 518
Avskrivning goodwill	0		0	
Overføringer til/fra selskapet	-1 240 322	0	-2 476 778	-536 558
Tap som ikke regnskapsføres	0		0	
Andre endringer i løpet av år	0		0	0
<b>Utgående balanse 31.12.</b>	<b>25 813 290</b>	<b>12 443 222</b>	<b>26 583 730</b>	<b>2 648 369</b>

Datterselskaper	Ornes Eiendom AS	Drgt. Narvik Høldina AS	Kongensg 30 AS	Kongensg 38 AS	Grand Royal Eiendom AS
Eier-/stemmeandel	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100%



+



Anskaffelseskost	1 465 000	9 615 710	3 348 313	10 500 000	24 072 356
Balanseført EK kjøps-/stift.t	3 189 576	0	1 838 589	1 414 504	35 485 743
Henførbart merverdi	7 575 424	5 853 744	1 509 724	9 085 496	11 942 496
Goodwill	700 000	0	0	0	1 573 006

Inngående balanse 01.01.	15 720 511	8 440 643	1 188 616	9 453 430	25 654 707
Tilgang		0		0	30 226 563
- herav uavskrevet merver	4 001 118	0	878 822	8 380 172	7 890 487
- herav uavskrevet goodwill	0	5 736 669			524 334
Andel årets resultat	1 808 796	-3 202 358	-8 507	8 375 372	2 295 727
Avskrivning merverdier	-161 453	-117 075	-878 822	-8 380 172	-496 006
Avskrivning goodwill	0	0			0
Overføringer til/fra selskaper	-1 583 243	-6 474 080	0	-1 411 936	0
Tap som ikke regnskapsføres		0	0	0	0
Andre endringer i løpet av året	0	1 352 870	0	0	0
<b>Utgående balanse 31.12.</b>	<b>15 784 611</b>	<b>0</b>	<b>301 287</b>	<b>8 036 694</b>	<b>57 680 991</b>

Solgt bygg      Solgt bygg      Solgt bygg

Datterselskaper	Bjerknes	Demag
	Eiendom AS	Utvikling AS
Eier-/stemmeandel	50,00%	21,6%
Anskaffelseskost	400 000	24 832 558
Balanseført EK kjøps-/stift.t	0	
Henførbart merverdi	0	2 783 609
Goodwill	0	
Inngående balanse 01.01.	76 632	23412752
Tilgang	0	0
- herav uavskrevet merver	0	2783609
- herav uavskrevet goodwill	0	
Andel årets resultat	-85 692	663222
Avskrivning merverdier	0	
Avskrivning goodwill	0	
Overføringer til/fra selskaper	0	
Tap som ikke regnskapsføres	9 060	
Andre endringer i løpet av året	0	9858
	0	24 085 832





## Note 12 Verdipapirer

### Anleggsmidler

Biim Ultrasound AS	5 001 438
<b>Sum</b>	<b>5 001 438</b>

Anleggsaksjer er bokført til anskaffelseskost.

## Note 13 Fusjon

Selskapet har i 2021 fusjonert med datterselskapene Fryden Bygg AS og Verkstedbakken 468 AS. Fusjonene ble registrert i Foretaksregisteret henholdsvis 15. mars 2021 og 2. desember 2021. Fusjonen er gjennomført etter konsernkontinuitet. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

## Note 14 Løpende avregning

	2021
Forskuddsfakturert produksjon inkl. i annen kortsiktig gjeld	1 596 042
Inntektsført på igangværende prosjekter	96 264 212
Kostnader på igangværende prosjekter	64 204 518
<b>Netto resultatført på igangværende prosjekter</b>	<b>32 059 694</b>

Fullføringsgraden er beregnet ut ifra påløpte kontraktskostnader på balansedagen vurdert opp mot estimerte totale kontraktskostnader. Per 31.12.2021 er fullføringsgraden 97,91%.



## Kubera AS

### ÅRSBERETNING FOR 2021

#### 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 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Utleiegraden i de fleste av Kubera sine bygg har vært tilnærmet lik 100 % i 2021. Dette har fortsatt så langt i 2022.

Covid-19 viruset har preget deler av virksomheten i konsernet 2021, som følge av at et av datterselskapene er et hotell. Konsekvensene har vært permitteringer, avlyste arrangementer og stengte restauranter.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Balansen og resultatregnskapet med noter gir etter styrets mening et rettvise bilde av selskapets utvikling og økonomiske stilling pr 31.12.2021 og av resultatet av virksomheten i 2021. Omsetningen i selskapsregnskapet er kr 101 466 473 mot kr 42 050 680 i fjor. Selskapet har et større byggeprosjekt, se note 15, som vil bli avsluttet i 2022. I konsernet har omsetningen økt til kr 167 070 613 fra kr 101 668 686.

Totalkapitalen i selskapsregnskapet var kr 350 238 608 sammenlignet mot kr 346 256 467 i 2020. Bokført egenkapital var kr 75 815 927 per 31.12.2021 sammenlignet med kr 61 956 328 per 31.12.2020.

Totalkapitalen i konsernet var per 31.12.2021 kr 432 358 426 mot kr 477 760 030 per 31.12.2020. Bokført egenkapital per 31.12.2021 er kr 66 257 084 mot kr er kr 89 639 570. Det er i 2021 kjøpt ut en minoritetseier i et av datterselskapene, slik at minoritetsandel per 31.12.2021 er kr 0.

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

Både selskapets og konsernets kontantstrøm har vært positiv i 2021.

Selskapet har i 2021 fusjonert med datterselskapene Fryden Bygg AS og Verkstedbakken 468 AS. Fusjonene ble registrert i Foretaksregisteret henholdsvis 15. mars 2021 og 2. desember 2021. Fusjonen er gjennomført etter konsernkontinuitet. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet. Kubera AS har videre solgt et datterselskap og fire av døtrene har solgt bygg.

#### Årsresultat og disponering

Årsresultatet for selskapsregnskapet ble for 2021, kr 20 186 337,- mens konsernet hadde et overskudd på kr 11 896 008. Det er satt av kr 5 000 000 i utbytte til aksjonærene i Kubera AS, resten er overført til annen egenkapital.



### Arbeidsmiljø

Det har ikke vært vesentlig sykefravær i 2021. 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 31 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.

Narvik, 22. April 2022

 Kjell Skålvold styrets leder	 Gunnar Skålvold styremedlem/ daglig leder	 Rune Kiltorp styremedlem
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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 20 186 337**, og består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som viser et overskudd på **NOK 11 896 008**, og består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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.

Side 1 av 3

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

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

SIGNICAT  
22.04.2022



Uavhengig revisors beretning for Kubera AS



## 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 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. Betyggende 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte årsregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Side 2 av 3

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signeringer.

SIGNICAT  
22.04.2022



Uavhengig revisors beretning for Kubera AS



Vi kommuniserer med styret 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.

Oslo, 22. april 2022

**PARTNER REVISJON AS**

**Nils Frode Johansen**  
**Statsautorisert revisor**

Side 3 av 3

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

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

SIGNICAT  
22.04.2022



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Johansen, Nils Frode**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

22.04.2022 16.36.22

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 signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## KUBERA AS - KONSERNREGNSKAP

	KONSERN	KONSERN
Kontantstrømoppstilling	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>		
Resultat før skattekostnad	14 815 140	-4 847 605
Periodens betalte skatt	-68 238	-410 544
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		8 790 961
Gevinst salg av aksjer		-
Resultatandel tilknyttet selskap	-596 447	85 692
Nedskrivninger	-	
Av- nedskrivninger	14 742 455	19 911 685
Endring varelager	-129 670	585 165
Endring kundefordringer	-10 014 626	1 385 502
Endring leverandørgjeld	3 741 707	-7 964 757
Endring i andre tidsavgreningsposter, inkl. endringer ved fusjon	-37 181 991	-2 095 410
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-14 691 670</b>	<b>15 440 689</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	98 120 384	2 000 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 334 983	-9 244 468
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler		-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-810 000	-966 960
Innbetaling ved salg av aksjer	600 000	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>95 575 401</b>	<b>-8 211 428</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktige fordringer	-3 419 429	-301 868
Nedbetaling/opptak av langsiktig gjeld	-33 596 410	-12 142 765
Netto endring i kassekreditt	-3 009 802	3 009 832
Utkjøp minoritet	-30 226 563	
Utbetaling av utbytte		-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-70 252 204</b>	<b>-9 434 801</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>10 631 527</b>	<b>-2 205 540</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	3 610 268	5 815 808
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>14 241 795</b>	<b>3 610 268</b>

Beholdningen består kun av bankinnskudd.  
Kr 1 094 489- er bundet til skattetrekk.



## Kontantstrøm Kubera AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	28 463 738	5 364 148
Periodens betalte skatter	-	-
Resultatført konsernbidrag og utbytte	-16 759 920	-12 853 246
Resultatført gevinst/tap ved salg av aksjer	647 252	562 735
Resultat tilknyttet selskap	8 874 636	11 350 535
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	-
Endring varelager	-	800 000
Avskrivninger	120 075	142 700
Endringer i kundefordringer	-10 742 171	834 356
Endringer i andre kortsiktige fordringer	6 942 207	22 317 238
Endringer i leverandørgjeld	3 897 463	-44 244
Endring kassekreditt	-	-
Endring annen kortsiktig gjeld	934 743	6 211 403
Andre tidsavgrensninger	-100 000	-2 200 584
Fusjonseffekt	-2 344 808	-
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:</b>	<b>19 933 214</b>	<b>32 485 041</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:</b>		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap	-30 226 563	-25 262 942
Utbetaling ved kjøp av andre aksjer	-810 000	-966 960
Innbetaling ved salg av aksjer i datterselskap	4 252 983	10 000
Innbetaling ved salg av andre aksjer	600 000	0
Innbetaling ved tilbakebetaling av innbetalt kapital, investering	0	0
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:</b>	<b>-26 183 580</b>	<b>-26 219 902</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:</b>		
Endring i langsiktige fordringer	18 800 101	24 241 283
Opptak/betaling av langsiktig gjeld	-10 011 962	-29 872 043
Utbetaling av utbytte/konsernbidrag	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteten:</b>	<b>8 788 139</b>	<b>-5 630 760</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter:</b>	<b>2 537 773</b>	<b>634 379</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	901 912	267 533
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt:</b>	<b>3 439 685</b>	<b>901 914</b>

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



Konsernbidrag + utbytte hotellet

Netto EK metoden

-10 742 171

4096623

-1 362 965,00 Gjeld i V468  
-1 200 000,00 Gjeld i FB  
1 047,00 Cash i V468  
212 948,00 Andre fordringer i FB  
4 162,00 Cash i FB  
-2 344 808,00 Fusjonseffekt kontantstrøm



## Kontantstrøm

Kubera AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:	2 020,00	
Resultat før skattekostnad	5 364 148,00	-23 099 590,00
Periodens betalte skatter	-	-
Resultatført konsernbidrag og utbytte		16 759 920,00
Resultatført gevinst/tap ved salg av aksjer		-647 252,00
Resultat tilknyttet selskap		-8 874 635,66
Gevinst ved salg av driftsmidler		-
Endring varelager	800 000,00	800 000,00
Avskrivninger	142 700,00	22 625,00
Endringer i kundefordringer	834 356,00	11 576 527,00
Endringer i andre kortsiktige fordringer		-6 942 207,00
Endringer i leverandørgjeld	-44 244,00	-3 941 706,52
Endring kassekreditt		-
Endring annen kortsiktig gjeld		-934 742,98
Andre tidsavgrensninger	-	100 000,00
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:	7 096 960,00	-15 181 062,16
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler		-30 226 563
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap		-810 000
Innbetaling ved salg av aksjer i datterselskap		0
Innbetalinger ved salg av driftsmidler		4 252 983
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:	-	600 000
		0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:		0
Endring i langsiktige fordringer	24 241 283,00	-5 441 182
Opptak/betaling av langsiktig gjeld	-46 860 397,00	36 848 435
Nedsettelse av egenkapital		0
Utbetaling av utbytte/konsernbidrag	-	0
		0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteten:	-22 619 114,00	8 788 139
		0
		0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter:	-15 522 154,00	2 537 773
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	267 533,00	901 912
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt:	-15 254 621,00	3 439 685
	901 912,00	
	-16 156 533,00	