



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 149 375
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOMMERROGATEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Halvor Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	1 111 000	1 732 000
Sum kostnader		1 111 000	1 732 000
Driftsresultat		-1 111 000	-1 732 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	1 430 000	36 000
Sum finansinntekter		1 430 000	36 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	7 400 000	4 500 000
Annen finanskostnad	7	2 145 000	1 400 000
Sum finanskostnader		9 545 000	5 900 000
Netto finans		-8 115 000	-5 864 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 226 000	-7 596 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-401 000	-675 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 825 000	-6 921 000
Årsresultat		-8 825 000	-6 921 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	-8 825 000	-6 921 000
Sum overføringer og disponeringer		-8 825 000	-6 921 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 723 097 000	1 027 738 000
Sum varige driftsmidler		1 723 097 000	1 027 738 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	8 100 000	1 500 000
Andre fordringer	7	30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		8 130 000	1 500 000
Sum anleggsmidler		1 731 227 000	1 029 238 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	164 058 000	32 000
Sum fordringer		164 058 000	32 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 668 000	33 034 000
Sum omløpsmidler		185 725 000	33 066 000
SUM EIENDELER		1 916 953 000	1 062 304 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	9 000 000	6 000 000
Overkurs	2	218 531 000	198 531 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		227 531 000	204 531 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-8 043 000	782 000
Sum opptjent egenkapital		-8 043 000	782 000
Sum egenkapital		219 488 000	205 313 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 097 000	1 498 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 097 000	1 498 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 550 615 000	745 507 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	31 258 000	36 971 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 581 873 000	782 479 000
Sum langsiktig gjeld		1 582 970 000	783 976 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 161 000	57 620 000
Annen kortsiktig gjeld		60 335 000	15 395 000
Sum kortsiktig gjeld		114 495 000	73 014 000
Sum gjeld		1 697 465 000	856 991 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 916 953 000	1 062 304 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 519348

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 149 375
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOMMERROGATEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Halvor Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 915 149 375
SOMMERROGATEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	1 111 000	1 732 000
Sum kostnader		1 111 000	1 732 000
Driftsresultat		-1 111 000	-1 732 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	1 430 000	36 000
Sum finansinntekter		1 430 000	36 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	7 400 000	4 500 000
Annen finanskostnad	7	2 145 000	1 400 000
Sum finanskostnader		9 545 000	5 900 000
Netto finans		-8 115 000	-5 864 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 226 000	-7 596 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-401 000	-675 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 825 000	-6 921 000
Årsresultat		-8 825 000	-6 921 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	-8 825 000	-6 921 000
Sum overføringer og disponeringer		-8 825 000	-6 921 000



Organisasjonsnr: 915 149 375
SOMMERROGATEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 5

1 723 097 000 1 027 738 000

Sum varige driftsmidler

1 723 097 000 1 027 738 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6

8 100 000 1 500 000

Andre fordringer 7

30 000

Sum finansielle

anleggsmidler

8 130 000 1 500 000

Sum anleggsmidler

1 731 227 000 1 029 238 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 7

164 058 000 32 000

Sum fordringer

164 058 000 32 000

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

21 668 000 33 034 000

Sum omløpsmidler

185 725 000 33 066 000

SUM EIENDELER

1 916 953 000 1 062 304 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 3

9 000 000 6 000 000

Overkurs 2

218 531 000 198 531 000

Sum innskutt egenkapital

227 531 000 204 531 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2

-8 043 000 782 000

Sum opptjent egenkapital

-8 043 000 782 000

Sum egenkapital

219 488 000 205 313 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 097 000	1 498 000
Sum avsetninger for forpliktelses		1 097 000	1 498 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	1 550 615 000	745 507 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	31 258 000	36 971 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 581 873 000	782 479 000
Sum langsiktig gjeld		1 582 970 000	783 976 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 161 000	57 620 000
Annen kortsiktig gjeld		60 335 000	15 395 000
Sum kortsiktig gjeld		114 495 000	73 014 000
Sum gjeld		1 697 465 000	856 991 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 916 953 000	1 062 304 000



Organisasjonsnr: 915 149 375
SOMMERROGATEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	300.00	9000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Strawberry Brothers AS	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Aspelin Ramm Sommerro AS	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note

4

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det har ikke vært noen godtgjørelser til styret eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning da selskapet ikke har noen ansatte.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



25000000.00 30000000.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	122000000.00	18750000.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	147000000.00	48750000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Sommerrogata Hotelldrift as	100.00%	100.00%		

Det er i 2020 foretatt nedskrivning i aksjene på MNOK 7,4.
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Sommerrogaten Utvikling AS	Vulkan 16 0178 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Sommerrogaten Utvikling AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnrøkket: 26540-B4DEA-ONS34-DFU7P-JZ1EK-KWUPE



Sommerrogaten Utvikling AS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	4	1 111	1 732
Driftsresultat		-1 111	-1 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	1 430	36
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	7 400	4 500
Annen finanskostnad	7	2 145	1 400
Netto finansposter		-8 115	-5 864
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 226	-7 596
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-401	-675
Årsresultat		-8 825	-6 921



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	<u>1 723 097</u>	<u>1 027 738</u>
Sum varige driftsmidler		<u>1 723 097</u>	<u>1 027 738</u>

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i datterselskap	6	8 100	1 500
Andre fordringer	7	30	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>8 130</u>	<u>1 500</u>

Sum anleggsmidler		<u>1 731 227</u>	<u>1 029 238</u>
-------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Fordringer

Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	268	0
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>163 789</u>	<u>32</u>
Sum fordringer		<u>164 058</u>	<u>32</u>

Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>21 668</u>	<u>33 034</u>
-------------------------------------	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		<u>185 725</u>	<u>33 066</u>
------------------	--	----------------	---------------

Sum eiendeler		<u>1 916 953</u>	<u>1 062 304</u>
---------------	--	------------------	------------------



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 3	9 000	6 000
Overkurs	2	<u>218 531</u>	<u>198 531</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>227 531</u>	<u>204 531</u>

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2	<u>-8 043</u>	<u>782</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-8 043</u>	<u>782</u>

Sum egenkapital		<u>219 488</u>	<u>205 313</u>
-----------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Avsetninger for forpliktelser

Utsatt skatt	8	<u>1 097</u>	<u>1 498</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 097</u>	<u>1 498</u>

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 550 615	745 507
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>31 258</u>	<u>36 971</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 581 873</u>	<u>782 479</u>

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		54 161	57 620
Annen kortsiktig gjeld		<u>60 335</u>	<u>15 395</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>114 495</u>	<u>73 014</u>

Sum gjeld		<u>1 697 465</u>	<u>856 991</u>
-----------	--	------------------	----------------

Sum egenkapital og gjeld		<u>1 916 953</u>	<u>1 062 304</u>
--------------------------	--	------------------	------------------

Oslo, 18. juni 2021

Gunnar Gehrken Bøyum
styremedlem

Torgeir Silseth
styremedlem

Trond Erik Sveen
daglig leder

Petter Anker Stordalen
styreleder

Mads Breder Koch
styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
styremedlem

Jahn Christopher Utne
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 26540-B4DEA-ONS34-DFU7P-JZTEK-KWUPE



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Konsolidering

Selskapet benytter seg av unntaket for små foretak til å utarbeide konsernregnskap.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. For fast eiendom er det når kjøper overtar eiendommen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler og prosjektkostnader

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, bygninger konvertert, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	6 000	198 531	782	205 313
Årsresultat	0	0	-8 825	-8 825
Kontantinnskudd	3 000	20 000	0	23 000
Egenkapital 31.12.2020	9 000	218 531	-8 043	219 488

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	300	9 000

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Strawberry Brothers AS	15 000	50 %	50 %
Aspelin Ramm Sommerro AS	15 000	50 %	50 %
Sum	30 000	100 %	100 %

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Det har ikke vært noen godtgjørelser til styret eller daglig leder.
Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning da selskapet ikke har noen ansatte.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	25
Andre tjenester	122

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Bygg	Tekniske install	Prosjekt	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	262 060	24 087	374 811	366 780	1 027 738
Tilgang	0	0	695 346	0	695 346
Anskaffelseskost 31.12.	262 060	24 087	1 070 158	366 780	1 723 085
Balanseført pr. 31.12.	262 060	24 087	1 070 158	366 780	1 723 085
Økonomisk levetid	3-100 år	15 år			

Prosjektkostnader er påløpt for ombygging av eksisterende bygninger og nybygg av bolig og næringsarealer. Det er ikke foretatt avskrivning av eksisterende bygningsmasse da denne inngår i prosjektet. Det er under oppføring 56 leiligheter og ca 28000 kvm BRA næring. Samtlige leiligheter ble solgt i 2020 med overtakelse i 2022. Salg av leiligheter vil inntektsføres ved overlevering til kjøpere. Byggelånsrenter aktiveres som en del av prosjektkostnader.

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12
Sommerrogata Hotell drift as	10.10.2018	Oslo	100 %	100 %	8 100

Det er i 2020 foretatt nedskrivning i aksjene på MNOK 7,4.



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Fordringer og gjeld, nærstående parter mm.

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2020	2019
Fast eiendom	1 723 097	1 027 738
<i>Langsiktig gjeld</i>	2020	2019
Byggelån	1 550 615	745 507
Ansvarlig lån fra eiere	31 258	36 971
Sum	<u>1 581 873</u>	<u>782 479</u>
	2020	2019
Fordring datterselskap	268	0
	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer	163 789	32

Fast eiendom er stilt som sikkerhet for byggelån. Renter på byggelån aktiveres som en del byggekost.

Renter på lån fra eiere utgjør 1 871.

Renteinntekt på fordring datterselskap utgjør 80.

Av andre kortsiktige fordringer utgjør fordring Merverdiavgift 162 972.

Note 8 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020
Endring utsatt skatt	-401
Årets totale skattekostnad	<u>-401</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-9 226
Permanente forskjeller	5
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	7 400
Endring i midlertidige forskjeller	-62 131
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	28 773
Årets skattegrunnlag	<u>-35 180</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020
Driftsmidler inkl goodwill	112 301
Sum	<u>112 301</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-78 542
Avskåret rentefradrag til fremføring	-28 773
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>4 986</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 097



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2020
22% skatt av resultat før skatt	-2 030
Permanente forskjeller (22%)	<u>1 629</u>
Beregnet skattekostnad	<u>-401</u>
Effektiv skattesats *)	4,3 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 9 - Hendelser etter balansedagen og effekter av koronapandemien

Selskapet har under oppføring av nybygg og ombygging av eksisterende bygningsmasse hotell og næringslokaler for utleie, og leiligheter for salg. Det er ikke identifisert vesentlige forhold knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke koronapandemien eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapets eiendeler og forpliktelser per 31.12.2020. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2021 på tidspunkt for avleggelse av regnskapet, men det er økt usikkerhet knyttet til fremdrift og byggekostnader for prosjektet. Prosjektet som består av hotell, næringslokaler og leiligheter for salg har planlagt ferdigstillelse våren 2022, og leieinntekter kan bli påvirket negativt av konsekvensene av koronapandemien.



PENNEO

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

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

Trond Erik Sveen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-1855919

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-18 08:25:48Z



Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-849146

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-18 08:37:56Z



Mads Breder Koch

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1464165

IP: 84.212.xxx.xxx

2021-06-18 08:40:13Z



Mona Aarebrot Tangen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-18 09:54:09Z



Petter Anker Stordalen

Styreleder

Serienummer: 9578-5992-4-3012033

IP: 84.208.xxx.xxx

2021-06-18 11:54:07Z



Torgeir Silseth

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-887244

IP: 185.179.xxx.xxx

2021-06-18 12:25:51Z



Gunnar Gehrken Bøyum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 84.211.xxx.xxx

2021-06-18 12:49:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: 26540-B4DEA-ONS34-DFU7P-JZ1EK-KWUPE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sommerrogaten Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sommerrogaten Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. juni 2021

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

ERNST & YOUNG AS

Knut Aker

statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TTYF-0FUH8-FH5E-1B7QG-YNLM8-3024f



PENNEO

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

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

Knut Embret Aker

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2704737

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-06-18 14:17:20Z



Penneo Dokumentnr: TTYIF-OFUH8-FH5E-1B7QG-YNLMB-3024f

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Konsolidering

Selskapet benytter seg av unntaket for små foretak til å utarbeide konsernregnskap.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. For fast eiendom er det når kjøper overtar eiendommen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler og prosjektkostnader

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, bygninger konvertert, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	6 000	198 531	782	205 313
Årsresultat	0	0	-8 825	-8 825
Kontantinnskudd	3 000	20 000	0	23 000
Egenkapital 31.12.2020	9 000	218 531	-8 043	219 488

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	300	9 000

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Strawberry Brothers AS	15 000	50 %	50 %
Aspelin Ramm Sommerro AS	15 000	50 %	50 %
Sum	30 000	100 %	100 %

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Det har ikke vært noen godtgjørelser til styret eller daglig leder.
Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning da selskapet ikke har noen ansatte.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	25
Andre tjenester	122

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Bygg	Tekniske install	Prosjekt	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	262 060	24 087	374 811	366 780	1 027 738
Tilgang	0	0	695 346	0	695 346
Anskaffelseskost 31.12.	262 060	24 087	1 070 158	366 780	1 723 085
Balanseført pr. 31.12.	262 060	24 087	1 070 158	366 780	1 723 085
Økonomisk levetid	3-100 år	15 år			

Prosjektkostnader er påløpt for ombygging av eksisterende bygninger og nybygg av bolig og næringsarealer. Det er ikke foretatt avskrivning av eksisterende bygningsmasse da denne inngår i prosjektet. Det er under oppføring 56 leiligheter og ca 28000 kvm BRA næring. Samtlige leiligheter ble solgt i 2020 med overtakelse i 2022. Salg av leiligheter vil inntektsføres ved overlevering til kjøpere. Byggelånsrenter aktiveres som en del av prosjektkostnader.

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Sommerrogata Hotell drift as	10.10.2018	Oslo	100 %	100 %	8 100

Det er i 2020 foretatt nedskrivning i aksjene på MNOK 7,4.

Note 7 - Fordringer og gjeld, nærstående parter mm.

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2020	2019
Fast eiendom	1 723 097	1 027 738
<i>Langsiktig gjeld</i>	2020	2019
Byggelån	1 550 615	745 507
Ansvarlig lån fra eiere	31 258	36 971



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Sum	1 581 873	782 479
	2020	2019
Fordring datterselskap	268	0
Andre kortsiktige fordringer	163 789	32

Fast eiendom er stilt som sikkerhet for byggelån. Renter på byggelån aktiveres som en del byggekost.

Renter på lån fra eiere utgjør 1 871.

Renteinntekt på fordring datterselskap utgjør 80.

Av andre kortsiktige fordringer utgjør fordring Merverdiavgift 162 972.

Note 8 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2020**

Endring utsatt skatt	-401
Årets totale skattekostnad	-401

Beregning av årets skattegrunnlag: **2020**

Ordinært resultat før skattekostnad	-9 226
Permanente forskjeller	5
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	7 400
Endring i midlertidige forskjeller	-62 131
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	28 773
Årets skattegrunnlag	-35 180

Oversikt over midlertidige forskjeller **2020**

Driftsmidler inkl goodwill	112 301
Sum	112 301
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-78 542
Avskåret rentefradrag til fremføring	-28 773
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	4 986

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) 1 097

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt **2020**

22% skatt av resultat før skatt	-2 030
Permanente forskjeller (22%)	1 629



Sommerrogaten Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Beregnet skattekostnad	<u>-401</u>
Effektiv skattesats *)	4,3 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 9 - Hendelser etter balansedagen og effekter av koronapandemien

Selskapet har under oppføring av nybygg og ombygging av eksisterende bygningsmasse hotell og næringslokaler for utleie, og leiligheter for salg. Det er ikke identifisert vesentlige forhold knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke koronapandemien eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapets eiendeler og forpliktelser per 31.12.2020. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2021 på tidspunkt for avleggelse av regnskapet, men det er økt usikkerhet knyttet til fremdrift og byggekostnader for prosjektet. Prosjektet som består av hotell, næringslokaler og leiligheter for salg har planlagt ferdigstillelse våren 2022, og leieinntekter kan bli påvirket negativt av konsekvensene av koronapandemien.