



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 572 068  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLTE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kystveien 18  
4841 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Lundstrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.01.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 30.04.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	6	35 267 685	1 537 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 267 685</b>	<b>1 537 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	6	378 499	413 895
Annen driftskostnad	2	570 975	701 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>949 474</b>	<b>1 115 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>34 318 211</b>	<b>421 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 667	121
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 667</b>	<b>121</b>
Annen finanskostnad		-899	-901
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-899</b>	<b>-901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 322</b>	<b>-311 212</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 238 889</b>	<b>110 698</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 587 648	23 605
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 651 241</b>	<b>87 093</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 651 241</b>	<b>87 093</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3	26 651 241	
Overføringer annen egenkapital	3		87 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 651 241</b>	<b>87 094</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygg og tomt	6, 9	5 500 509	7 527 884
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 500 509</b>	<b>7 527 884</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 572 688	1 367 154
Investeringer i aksjer og andeler			48 752
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 572 688</b>	<b>1 415 906</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 073 197</b>	<b>8 943 790</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		116 667	116 667
Andre fordringer			728 040
<b>Sum fordringer</b>		<b>116 667</b>	<b>844 707</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	9	<b>210 737</b>	<b>39 026</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>327 404</b>	<b>883 733</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 400 601</b>	<b>9 827 523</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	1 051 000	1 051 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 051 000</b>	<b>1 051 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum opptjent egenkapital	3	29 085	29 085
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>1 080 085</b>	<b>1 080 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 320 517	120 594
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 320 517</b>	<b>120 594</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Sum annen langsiktig gjeld	8		8 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 320 517</b>	<b>120 594</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		36 978
Annen kortsiktig gjeld			89 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>126 844</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 320 517</b>	<b>8 747 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 400 602</b>	<b>9 827 523</b>



Holte Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2018

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Petiteo Dokumentnr: MUHBO-HBOY-6515D-PJZSV-OBCKQ-55180



## Holte Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	6	35 267 685	1 537 504
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	6	378 499	413 895
Annen driftskostnad	2	570 975	701 699
Sum driftskostnader		949 474	1 115 594
Driftsresultat		34 318 211	421 910
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		6 667	121
Annen rentekostnad		-85 090	-310 432
Annen finanskostnad		-899	-901
Netto finansposter		-79 322	-311 212
Ordinært resultat før skattekostnad		34 238 889	110 698
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 587 648	23 605
Årsresultat		26 651 241	87 093
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3	26 651 241	0
Overføringer annen egenkapital	3	0	87 094
Sum disponert		26 651 241	87 094

Peritree Dokumenttjeneste: MUHBO-HBOY-6S1SD-PJZSV-Q8CKQ-55Y80



## Holte Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Bygg og tomt	6, 9	5 500 509	7 527 884
Sum varige driftsmidler		5 500 509	7 527 884
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	1 572 688	1 367 154
Investeringer i aksjer og andeler		0	48 752
Sum finansielle anleggsmidler		1 572 688	1 415 906
Sum anleggsmidler		7 073 197	8 943 790
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		116 667	116 667
Andre fordringer		0	728 040
Sum fordringer		116 667	844 707
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	210 737	39 026
Sum omløpsmidler		327 404	883 733
Sum eiendeler		7 400 601	9 827 523

Petiteo Dokumenttjeneste: MUHBO-HBOY-6515D-PJZSV-OBOKO-55180



## Holte Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 5	1 051 000	1 051 000
Sum innskutt egenkapital		1 051 000	1 051 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		29 085	29 085
Sum opptjent egenkapital før minoritetsinteresser	3	29 085	29 085
Sum egenkapital	3	1 080 085	1 080 085
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	6 320 517	120 594
Sum avsetning for forpliktelser		6 320 517	120 594
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	8 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	8 500 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	4	0	36 978
Annen kortsiktig gjeld		0	89 866
Sum kortsiktig gjeld		0	126 844
Sum gjeld		6 320 517	8 747 438
Sum egenkapital og gjeld		7 400 602	9 827 523

Arendal, 30. januar 2019

Jan Sigurd Otterlei  
Styret leder

Perinco Dokumentnr: MUHBO-HBOY-6515D-PJZSV-08CKQ-55180





## Holte Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *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.

##### *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.

##### *Varige driftsmidler*

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.

##### *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.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det har ikke vært ansatte i regnskapsåret.

##### *Ytelser til ledende personer*

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

##### *Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Det er ikke yt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledende ansatte, aksjeeiere eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

2018

2017



## Holte Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2018

Lovpålagt revisjon 8 500 18 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 051 000	0	29 085	1 080 085
Årsresultat	0	0	26 651 241	26 651 241
Avgitt konsernbidrag	0	0	-26 651 241	-26 651 241
Egenkapital 31.12.	1 051 000	0	29 085	1 080 085

### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017
Betalbar skatt	1 387 725	36 978
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-287 296	-5 243
Endring utsatt skatt	6 487 219	-13 373
Årets totale skattekostnad	7 587 648	18 362

Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	34 238 889	110 698
Permanente forskjeller	0	9 500
Endring i midlertidige forskjeller	-28 205 303	54 925
Alminnelig inntekt	6 033 586	175 123
Anvendt fremførbart underskudd	0	-21 050
Ytet konsernbidrag	-6 033 586	0
Årets skattegrunnlag	0	154 073
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	0	36 978

Oversikt over midlertidige forskjeller	2018	2017
Driftsmidler inkl goodwill	456 749	470 771
Gevinst- og tapskonto	28 272 874	53 549
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	28 729 623	524 320
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	6 320 517	120 594

### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 051	1 000 kr	1 051 000



**Holte Eiendom AS**

**Noter til regnskapet for 2018**

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel
Holte Invest AS	1 051	100 %

**Note 6 - Varige driftsmidler**

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 252 939	11 252 939
Avgang solgte driftsmidler	-1 179 870	-1 179 870
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>10 073 069</b>	<b>10 073 069</b>
Akk.avskrivning 31.12.	-3 667 000	-3 667 000
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>6 406 069</b>	<b>6 406 069</b>

Årets avskrivninger 378 499 378 499

Økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

Solgte driftsmidler er relatert til salg av Industrigata 12 som i 2018 ble solgt.

**Note 7 - Mellomværende med foretak i samme konsern/tilknyttet selskap**

	2018		2017	
<i>Mellomværende med selskaper i samme konsern</i>	<b>Fordring</b>	<b>Gjeld</b>	<b>Fordring</b>	<b>Gjeld</b>
Holte Invest AS	1 572 688	0	1 067 154	0
KSMV AS	116 667	0	116 667	0
	<u>1 689 355</u>	<u>0</u>	<u>1 183 821</u>	<u>0</u>

**Note 8 - Fordringer og gjeld**

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjon	0	3 060 000

**Note 9 - Pant og garantier**

<i>Garantiansvar</i>	2018	2017
Selskapet har avgitt følgende bankgarantier for kunder	0	0
Det er stillet sikkeret i eiendelene overfor øvrig	0	0

Perinco Dokumenttrekkel: MUHBO-HBOY-6515D-PJ2SV-ØBCKQ-55180



## Holte Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

gjeld i konsernet med pålydende	0	0
Sum garantiansvar	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskapet har avgitt garanti til bankforbindelse for søsterskap og morselskap på totalt MNOK 115,1

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Pantsikret gjeld	0	0
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Driftsmidler	5 500 509	7 527 884
Varebeholdning	0	0
Kundefordringer	0	0
Bankinnskudd	210 737	39 026
Aksjer tilknyttet selskap	0	0
Markedsbaserte aksjer	0	0
Sum	<u>5 711 246</u>	<u>7 566 910</u>



# 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.

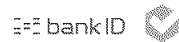
"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Jan Sigurd Otterlei (Fødsels- og personnummer er validert)**

Serienummer: 9578-5999-4-969659

IP: 85.167.xxx.xxx

2019-01-31 14:59:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: MCHBQ-HB0Y-6S1SD-PJZSV-QBCKQ-55Y60

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>



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelandsgate 27  
Postboks 9  
4661 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

[www.revisjonsor.no](http://www.revisjonsor.no)  
[post@revisjonsor.no](mailto:post@revisjonsor.no)

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Holte Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Holte Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på 26 651 241 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



Uavhengig revisors beretning 2018 for Holte Eiendom AS

- 2 -

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

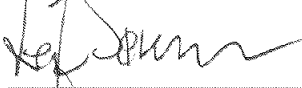
#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 31. januar 2019  
Revisjon Sør AS



---

Leif S. Sørensen  
Statsautorisert revisor