



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 014 847
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOLTHESVEI 2 AS
Forretningsadresse: Birivegen 175
2836 BIRI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Arne Martin Øyslebø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 945 792	3 040 165
Sum inntekter		2 945 792	3 040 165
Kostnader			
Lønnskostnad	2	22 820	45 640
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	803 000	803 000
Annen driftskostnad	2, 3	973 949	1 018 298
Sum kostnader		1 799 769	1 866 938
Driftsresultat		1 146 023	1 173 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 797	1 455
Annen finansinntekt			63 388
Sum finansinntekter		1 797	64 843
Annen rentekostnad	9, 11	1 574 317	1 617 209
Annen finanskostnad		225 784	
Sum finanskostnader		1 800 101	1 617 209
Netto finans		-1 798 305	-1 552 366
Ordinært resultat før skattekostnad		-652 282	-379 139
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-143 502	-83 411
Ordinært resultat etter skattekostnad		-508 780	-295 728
Årsresultat		-508 780	-295 728
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-508 780	-295 728
Totalresultat		-508 780	-295 728
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital	6	-508 780	-295 728
Sum overføringer og disponeringer		-508 780	-295 728



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	28 772 636	29 413 000
Sum varige driftsmidler		28 772 636	29 413 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		150 000	
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	
Sum anleggsmidler		28 922 636	29 413 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 239	423 379
Andre kortsiktige fordringer			36 006
Sum fordringer		24 239	459 385
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 148 872	373 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 872	373 590
Sum omløpsmidler		1 173 111	832 975
SUM EIENDELER		30 095 747	30 245 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	21 239 018	20 730 238
Sum opptjent egenkapital		-21 239 018	-20 730 238
Sum egenkapital		-21 139 018	-20 630 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	946 858	1 090 360
Sum avsetninger for forpliktelser		946 858	1 090 360
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	31 550 000	31 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	8, 10, 11	18 177 108	17 802 143
Sum annen langsiktig gjeld		49 727 108	49 352 143
Sum langsiktig gjeld		50 673 966	50 442 503
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 536	175 816
Skyldig offentlige avgifter		20 749	73 915
Annen kortsiktig gjeld	9	400 514	183 979
Sum kortsiktig gjeld		560 799	433 709
Sum gjeld		51 234 765	50 876 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 095 747	30 245 975



Resultatregnskap

Holthesvei 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		2 945 792	3 040 165
Sum driftsinntekter		2 945 792	3 040 165
Lønnskostnad	2	22 820	45 640
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	803 000	803 000
Annen driftskostnad	2, 3	973 949	1 018 298
Sum driftskostnader		1 799 769	1 866 938
Driftsresultat		1 146 023	1 173 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 797	1 455
Annen finansinntekt		0	63 388
Annen rentekostnad	9, 11	1 574 317	1 617 209
Annen finanskostnad		225 784	0
Resultat av finansposter		-1 798 305	-1 552 366
Ordinært resultat før skattekostnad		-652 282	-379 139
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-143 502	-83 411
Ordinært resultat		-508 780	-295 728
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		-508 780	-295 728
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-508 780	-295 728
Sum overføringer		-508 780	-295 728



Balanse

Holthesvei 2 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	28 772 636	29 413 000
Sum varige driftsmidler		28 772 636	29 413 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		150 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	0
Sum anleggsmidler		28 922 636	29 413 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 239	423 379
Andre kortsiktige fordringer		0	36 006
Sum fordringer		24 239	459 385
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 148 872	373 590
Sum omløpsmidler		1 173 111	832 975
Sum eiendeler		30 095 747	30 245 975


**Balanse**

Holthesvei 2 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-21 239 018	-20 730 238
Sum opptjent egenkapital		-21 239 018	-20 730 238
Sum egenkapital		-21 139 018	-20 630 238
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	946 858	1 090 380
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	31 550 000	31 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	8, 10, 11	18 177 108	17 802 143
Sum annen langsiktig gjeld		49 727 108	49 352 143
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 536	175 816
Skyldig offentlige avgifter		20 749	73 915
Annen kortsiktig gjeld	9	400 514	183 979
Sum kortsiktig gjeld		560 799	433 709
Sum gjeld		51 234 785	50 876 212
Sum egenkapital og gjeld		30 095 747	30 245 975

16.03.2021

Styret i Holthesvei 2 AS



Anne Lunder
styreleder



Atle Bergshaven
styremedlem



Holthesvei 2 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 01. juni 2011. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsstikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

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 fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og utsatt skatt.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte. Det er inngått en avtale med Bergshav Management Co AS om forretningsførsel av selskapet. Det er i tillegg inngått en avtale med K-Marine AS hvedrørende oppfølging av leietakerne i Holthesvei 2 samt oppfølging av bygget. K-Marine AS hadde avtale på teknisk drift tom mars 2020, deretter overtok Newsec oppfølging. K-Marine AS eies og kontrolleres av Frode Kirkedam, tidligere styreformann i Holthesvei 2 AS. Det er totalt fakturert kr 180 000 ekskl. mva i forretningsførerhonorar fra Bergshav Management Co AS i 2020. K-Marine AS har fakturert totalt kr 411 200 ekskl. mva for tjenester og arbeid utført på eiendommen, og andre utlegg.

I 2020 er det kostnadsført et samlet styrehonorarer på kr 20 000.

Kostnadsført honorar til revisor ekskl. mva. utgjør kr 28 250 for revisjon og kr 11 425 for annen bistand.



Holthesvei 2 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 3 Annen driftskostnad

	2020	2019
Andel felleskostnad, ikke utleide arealer	136 734	213 744
Øvrige driftskostnader, eierkost	172 794	212 430
Rehabilitering	-	-
Revisjon	39 675	27 275
Forretningsførerhonorar og driftshonorar	530 000	330 000
Forsikring	40 641	35 948
Eiendomsskatt	76 168	69 246
Tap på krav	-46 493	97 690
Øvrige driftskostnader og omkostninger	24 430	31 965
Sum andre driftskostnader	973 949	1 018 298

Note 4 Anleggsmidler

	Tomt	Næringsbygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 918 000	39 642 719	41 560 719
Tilgang	0	162 636	162 636
Anskaffelseskost 31.12.2020	1 918 000	39 805 355	41 723 355
Akkumulerte avsk pr 31.12.2020	0	12 950 719	12 950 719
Bokført verdi pr 31.12.2020	1 918 000	26 854 636	28 772 636

Årets avskrivning 803 000

Økonomisk levetid 50 år, lineær avskrivning

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 400 aksjer hver pålydende kr. 250, samlet aksjekapital utgjør kr. 100 000. Det er kun en aksjeklasse.

Selskapet har følgende aksjonærer:

	Antall aksjer	Stemmeandel	Eierandel
Pan Invest AS	216	54 %	54 %
Bergshav Eiendom AS	184	46 %	46 %
Totalt	400	100 %	100 %



Holthesvei 2 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6	Egenkapital	Innbetalt aksjekapital	Annen EK	Udekket underskudd	Sum EK
	Egenkapital 01.01.2020	100 000	0	-20 630 238	-20 530 238
	<u>Endring i egenkapital:</u>				
	Periodens resultat	0	0	-508 780	-508 780
	Egenkapital 31.12.2020	100 000	0	-21 139 018	-21 039 018

Den bokførte egenkapitalen i selskapet er tapt. Forutsetning om fortsatt drift er likevel tilstede da gjeld til eiere står tilbake for øvrig gjeld i selskapet. Det ligger også merverdier i eiendommen, i forhold til bokført verdi.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-143 502	-83 411
Sum skattekostnad	-143 502	-83 411

Beregning av årets skattegrunnlag	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-652 282	-379 139
Endring midlertidige forskjeller	-87 457	-83 411
Ført mot underskudd til fremføring	0	0
Skattegrunnlag	-739 739	-462 550

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	31.12.2020	31.12.2019
Driftsmidler	12 169 206	12 394 338
Fordringer	-	-97 690
Regnskapsmessige avsetninger	-248 838	-463 737
Underskudd til fremføring	-7 616 467	-6 876 728
Sum	4 303 901	4 956 183
Brutto utsattskatt fordel/forpliktelse	946 858	1 090 360
Utsatt skattesats	22 %	22 %

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Av selskapets gjeld er lån i DNB ASA stort kr 31 550 000, sikret med 1. prioritetspant i eiendommene i Holthesvei 2 AS.

Selskapets eiendom er stillet som 2. prioritets sikkerhet for lån til Bergshav Eiendom AS på kr 750 000.

Selskapet har ikke øvrige pantstillelser eller garantier.

For pantelånet i DNB ASA er det et vilkår at bankinnskudd skal være minst 0,5MNOK.

Note 9 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld består av pantelån i DnB ASA på kr. 31 550 000 pr 31.12.2020

Lånet er reforhandlet i 2018, og løpetid er 26 år. Første avdrag 20.09.2021. 50% av lånet er rentesikret frem til 21.06.2021. Markedsverdien av denne rentebindingsavtalen er pr. 31.12.2020 inkl. påløpt rente negativ med kr. 248 838 og forpliktelsen er kostnadsført i regnskapet.



Holthesvei 2 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 10 Annen langsiktig gjeld

I 2014 ervervet selskapet samtlige andeler i den gang Arendal Panorama DIS. Kjøpesummen for andelene er oppført som langsiktig gjeld til selgerene. Saldo pr 31.12.20 er kr 13 158 363. Regnskapet for 2020 er ikke belastet med rente på lånet og det er ikke betalt avdrag på lånet. Dette i forståelse med eierne.

Note 11 Rentebærende aksjonærlån

	31.12.2020	31.12.2019
Lån fra aksjonærer etter eierandel	4 268 746	3 430 043
Lån fra Bergshav Eiendom AS	750 000	750 000
Sum	5 018 746	4 180 043

Selskapets eiere ga mot slutten av 2017 et aksjonærlån på samlet kr 1 000 000 hvor alle eierene deltok med sin andel. Lånet renteberegnes iht låneavtaler med 2,5 %.

Dette lånet ble 20.03.2018 forhøyet med kr. 1 500 000, og den 18.12.2018 med kr. 300 000, og ytterligere kr 500 000 28. november 2019. Den 15.12.2020 ble lånet forhøyet med ytterligere kr 750 000. Bergshav Eiendom AS har i tillegg ytet et lån på kr. 750 000.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Selskapet er, som nær alle næringsdrivende selskaper, rammet av utbruddet. Selskapet vil etter styrets vurdering bli påvirket både driftsmessig og regnskapsmessig, men på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke mulig å foreta et pålitelig estimat for hvilke konsekvenser dette utbruddet vil ha for selskapets økonomiske stilling. Hvordan utbruddet vil påvirke forutsetningen om fortsatt drift vil avhengig hvor langvarig situasjonen vil være, hvilke tiltak myndighetene vil iverksette, og hvordan de nevnte risikoer faktisk vil påvirke selskapet.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Holthesvei 2 AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Holthesvei 2 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 508 780. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/Is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Holthesvei 2 AS



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.

Arendal, 16. mars 2021
RSM Norge AS


Johan Bringsværd
Statsautorisert revisor