



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 456 352
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HELSFYR HOTELL AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

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: Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2021

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			
Annen driftsinntekt		4 898 772	
Sum inntekter		4 898 772	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	33 354 205	
Annen driftskostnad	2,8	7 840 142	
Sum kostnader		41 194 347	0
Driftsresultat		-36 295 575	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		650 955	5
Sum finansinntekter		650 955	5
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	7 829 924	
Annen finanskostnad		74 041	
Sum finanskostnader		7 903 965	0
Netto finans		-7 253 010	5
Ordinært resultat før skattekostnad		-43 548 585	5
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-9 580 688	-3 299
Ordinært resultat etter skattekostnad		-33 967 897	3 304
Årsresultat	5	-33 967 897	3 304
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 967 896	-3 304
Sum overføringer og disponeringer		-33 967 896	-3 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		466 442 591	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		173 215	
Sum varige driftsmidler	3	466 615 806	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		466 615 806	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 972 589	
Konsernfordringer			30 000
Sum fordringer		6 972 589	30 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 924 070	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 924 070	
Sum omløpsmidler		49 896 659	30 000
SUM EIENDELER		516 512 465	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Overkurs		183 387 422	
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		183 417 422	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 461 519	
Sum opptjent egenkapital		33 461 519	
Sum egenkapital	5	216 878 941	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	9 160 597	
Sum avsetninger for forpliktelser		9 160 597	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	264 099 892	
Sum annen langsiktig gjeld		264 099 892	0
Sum langsiktig gjeld		273 260 489	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 384 752	
Annen kortsiktig gjeld		1 988 284	
Sum kortsiktig gjeld		26 373 036	0
Sum gjeld		299 633 525	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 512 466	30 000



Helsfyr Hotell AS Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name

Endresen, Ellen Christine
Lindaas, Sveinung
Nergaard, Truls

Method

BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE

Date

2021-02-10 09:12 GMT+1
2021-02-10 11:10 GMT+1
2021-02-11 14:33 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314

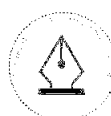
THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Helsfyrt Hotell AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	29.8-31.12.19
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekt		4 898 772	0
Andre inntekter		0	0
Sum driftsinntekter		4 898 772	0
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	3	33 342 134	0
Honorarer	2	13 600	0
Administrasjonskostnader	8	6 044 181	0
Løpende driftskostnader		1 249 180	0
Vedlikeholdskostnader		537 090	0
Annen driftskostnad		8 160	0
Sum driftskostnader		41 194 345	0
Driftsresultat		-36 295 573	0
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		650 955	5
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	-7 829 925	0
Annen rentekostnad		-74 041	0
Netto finansresultat		-7 253 011	5
Resultat før skattekostnad		-43 548 584	5
Skattekostnad	7	-9 580 688	-3 299
Ordinært resultat		-33 967 896	3 304
ÅRSRESULTAT	5	-33 967 896	3 304
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		33 967 896	-3 304
Sum overføringer		33 967 896	-3 304



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314



Helsfyr Hotell AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		16 875 000	0
Bygninger og annen fast eiendom		449 567 591	0
Inventar		173 215	0
Sum varige driftsmidler	3	466 615 807	0
Sum anleggsmidler		466 615 807	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	6,7	0	30 000
Andre fordringer		6 972 589	0
Sum Fordringer		6 972 589	30 000
Bankinnskudd		42 924 070	0
Sum omløpsmidler		49 896 659	30 000
SUM EIENDELER		516 512 466	30 000



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314



Helsfyr Hotell AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Overkurs		183 387 422	0
Sum innskutt egenkapital		183 417 422	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 461 519	0
Sum opptjent egenkapital		33 461 519	0
Sum egenkapital	5	216 878 941	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	9 160 597	0
Gjeld til foretak i samme konsern	6	264 099 892	0
Sum langsiktig gjeld		273 260 489	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 384 752	0
Annen kortsiktig gjeld		1 988 283	0
Sum kortsiktig gjeld		26 373 036	0
Sum Gjeld		299 633 524	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 512 466	30 000

Lysaker, 10. februar 2021

Truls Nergaard
Styrets leder

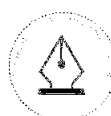
Sveinung Lindaas
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314



Helsfyr Hotell AS Noter til regnskapet 2020

Selskapet ble stiftet 29.8.2019 under navnet Helsfyr Utbygging II AS og endret navn til Helsfyr Hotell AS 6. april 2020.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

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 klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefaktureringskostnader eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorer periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Fusjoner

Fusjoner regnskapsføres normalt til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet. Sammenligningstall og proformaregnskap utarbeides ikke ihht unntaksreglene.

Rehabiliteringskostnader

I forbindelse med kostnader til oppgradering av eiendommer deles de ulike postene inn i tre kategorier:

- Løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- Skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- Skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

Den første kategorien kostnadsføres i regnskapet under posten vedlikeholdskostnader. Beløp i de to sistnevnte kategoriene aktiveres i balansen i regnskapet dersom anskaffelsen antas å øke anleggets fremtidige inntjeningssevne. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	13 600	-
Sum	13 600	-

Note 3 Varige driftsmidler

	Prosjekt	Tomt	Bygg	Inventar	Sum
Fusjon 1.1.20	713 927	16 875 000	310 332 571	6 795 138	334 716 636
Tilgang/ -Avgang	-491 473		198 502 894		198 011 421
Utrangering			-40 213 991		-40 213 991
Anskaffelseskost 31.12	222 454	16 875 000	468 621 474	6 795 138	532 728 057
Fusjon 1.1.20	-		26 420 782	6 349 336	32 770 118
Avgang akk. avskr. utrangerte			-40 213 991		-40 213 991
Årets av- og nedskrivninger			33 069 547	272 587	33 342 134
Akk. avskr. 31.12.	-	-	19 276 338	6 621 923	25 898 261
Bokført verdi pr. 31.12	222 454	16 875 000	449 345 136	173 215	466 615 806
Økonomisk levetid			Inntil 50 år	Inntil 10 år	
Avskrivningsplan			lineær	lineær	

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	30 000	30 000
Sum	1		30 000

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
SEN Holding AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand Eiendomsfond Norge KS som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker. Selskapet ble ervervet i 2020.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000		30 000
Fusjon 1.1.20		250 816 837	250 816 837
Årets resultat		-33 967 896	-33 967 896
Egenkapital 31.12	30 000	216 848 941	216 878 941

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig fordring		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Morselskap	-	30 000	264 099 892	-
Sum	-	30 000	264 099 892	-

Kortsiktig fordring er avsatt konsernbidrag.

Langsiktig lån er avdragsfrie men forfaller ved påkrav fra långiver.

Langsiktig lån forrentes årlig med 4,1 % som er gjenstand for årlig regulering.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	-	-3 299
Endring i utsatt skatt	-9 580 688	-
Skattekostnad ordinært resultat	-9 580 688	-3 299

Beregning av skattepliktig inntekt:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-43 548 584	5
Permanente forskjeller	-	-15 000
Endring midlertidige forskjeller	-29 201 920	-
Avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag	-	14 995
Årets skattegrunnlag	-72 750 503	-
Fremført underskudd	72 750 503	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	Fusjon 1.1.20*	Endring
Driftsmidler	114 389 579	85 187 659	29 201 920
Fremførbart underskudd	-72 750 503	-	-72 750 503
Sum	41 639 075	85 187 659	-43 548 584
Utsatt skatt	9 160 597	18 741 285	9 580 688



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314



*Midlertidige forskjeller fra innfusjonert selskap med regnskapsmessig effekt fra 1.1.20.

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

	2020	2019
Kjøp av tjenester	6 017 600	-
Renter på mellomværende, kostnad	7 829 925	-

Kjøp av tjenester fra nærstående vedrører forvaltningstjenester fra Storebrand Asset Management AS.

Note 9 Fusjon

Selskapet fusjonerte med sitt søsterselskap, Helsefyrt Utbygging AS, i 2020. Fusjonen av Helsefyrt Hotell AS (overtakende) med Helsefyrt Utbygging AS AS (overdragende) er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet hvilket innebærer at bokført verdi av eiendeler, rettigheter, forpliktelser og gjeld videreføres i overtakende selskap. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2020. Alle inntekter og kostnader er tilordnet fra dette tidspunktet.

Fjorårstallene er ikke omarbeidet.

Note 10 Presisering om usikkerhet og fremtidsutsikter

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset for eiendomsbransjen, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Selskapets eiendom leies ut til hotellvirksomhet. Driften av hotellet har vært stengt i flere måneder i løpet av året og inntektene har blitt påvirket av Covid-19 i stor grad. Leietager har inngått leiekontrakt med selskapet som er basert på leietagers månedlige omsetning. Likviditeten har blitt påvirket i stor grad. Dersom det skulle bli behov for tilførsel av likviditet vil morselskapet tilføre kapital i form av lån eller egenkapital. Leietager forventer økte leieinntekter i 2021 basert på at driften av hotellet gradvis vender tilbake til normalen.

Utover omtalt ovenfor, har vi ingen indikasjoner på at det foreligger hendelser som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2020. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling, men er i 2020 og på kort sikt påvirket av utbruddet av Covid-19.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
98AB67D8949F482C9323AE01349EC314



Til generalforsamlingen i Helsefyrt Hotell AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Helsefyrt Hotell AS' årsregnskap som 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Helsfyr Hotell AS

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.

Oslo, 10. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-02-10 12:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.