



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 894 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SETTER EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Filip Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 398 156	2 422 079
Sum inntekter		2 398 156	2 422 079
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	381 000	380 793
Annen driftskostnad	3, 4	80 491	362 820
Sum kostnader		461 491	743 613
Driftsresultat		1 936 665	1 678 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151 020	21 986
Sum finansinntekter		151 020	21 986
Rentekostnad til foretak i samme konsern		214 997	134 752
Sum finanskostnader		214 997	134 752
Netto finans		-63 977	-112 766
Ordinært resultat før skattekostnad		1 872 688	1 565 700
Skattekostnad på resultat	5	411 992	344 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 460 696	1 221 246
Årsresultat		1 460 696	1 221 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 460 696	1 221 246
Totalresultat		1 460 696	1 221 246
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	1 502 704	1 252 626
Overført fra annen egenkapital	6	-42 008	-31 380
Sum overføringer og disponeringer		1 460 696	1 221 246



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	16 199 210	16 580 210
Sum varige driftsmidler		16 199 210	16 580 210
Sum anleggsmidler		16 199 210	16 580 210
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		375 685
Andre kortsiktige fordringer		486 124	55 219
Konsernfordringer		371 986	
Sum fordringer		858 110	430 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		439 478	847 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 478	847 243
Sum omløpsmidler		1 297 588	1 278 147
SUM EIENDELER		17 496 798	17 858 356
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 529 854	6 571 861
Sum opptjent egenkapital		6 529 854	6 571 861
Sum egenkapital		7 029 854	7 071 861
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	517 415	529 263
Sum avsetninger for forpliktelser		517 415	529 263
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		7 815 183	7 992 616
Sum annen langsiktig gjeld		7 815 183	7 992 616
Sum langsiktig gjeld		8 332 598	8 521 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 459	170 878
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		1 926 544	1 605 931
Annen kortsiktig gjeld		155 343	487 808
Sum kortsiktig gjeld		2 134 347	2 264 617
Sum gjeld		10 466 944	10 786 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 496 798	17 858 356



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414428

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 894 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SETTER EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Filip Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 887 894 892
SETTER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 398 156	2 422 079
Sum inntekter		2 398 156	2 422 079
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	381 000	380 793
Annen driftskostnad	3, 4	80 491	362 820
Sum kostnader		461 491	743 613
Driftsresultat		1 936 665	1 678 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151 020	21 986
Sum finansinntekter		151 020	21 986
Rentekostnad til foretak i samme konsern		214 997	134 752
Sum finanskostnader		214 997	134 752
Netto finans		-63 977	-112 766
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	411 992	344 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 460 696	1 221 246
Årsresultat		1 460 696	1 221 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 460 696	1 221 246
Totalresultat		1 460 696	1 221 246
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	1 502 704	1 252 626
Overført fra annen egenkapital	6	-42 008	-31 380
Sum overføringer og disponeringer		1 460 696	1 221 246



Organisasjonsnr: 887 894 892
SETTER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	16 199 210	16 580 210
Sum varige driftsmidler		16 199 210	16 580 210
Sum anleggsmidler		16 199 210	16 580 210
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		375 685
Andre kortsiktige fordringer		486 124	55 219
Konsernfordringer		371 986	
Sum fordringer		858 110	430 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		439 478	847 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 478	847 243
Sum omløpsmidler		1 297 588	1 278 147
SUM EIENDELER		17 496 798	17 858 356
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 529 854	6 571 861
Sum opptjent egenkapital		6 529 854	6 571 861
Sum egenkapital		7 029 854	7 071 861
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	517 415	529 263
Sum avsetninger for forpliktelse		517 415	529 263
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		7 815 183	7 992 616
Sum annen langsiktig gjeld		7 815 183	7 992 616
Sum langsiktig gjeld		8 332 598	8 521 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 459	170 878
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		1 926 544	1 605 931
Annen kortsiktig gjeld		155 343	487 808
Sum kortsiktig gjeld		2 134 347	2 264 617
Sum gjeld		10 466 944	10 786 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 496 798	17 858 356



Organisasjonsnr: 887 894 892
SETTER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Setter Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Setter Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokument ID: 7P7DK-H5OKO-PE7YP-NS288-UIDBD-6FE5



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Setter Eiendom AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 15. mai 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7P7DK-H5OK0-PE7YP-NS288-UIDBD-6FEES



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."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 80.213.xxx.xxx

2023-05-16 07:19:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7P7DK-H5OKO-PE7YP-NS288-UIDBD-6FEES

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/validator>




Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

 BankID Signing
Odd Gleditsch
2023-04-12

 BankID Signing
Nicolai Andres Andresen
2023-04-12

 BankID Signing
Helge Halvard Helgø
2023-04-13

Årsregnskap 2022

Setter Eiendom AS

Org.nr.: 887 894 892



Setter Eiendom AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		2 398 156	2 422 079
Sum driftsinntekter		2 398 156	2 422 079
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	381 000	380 793
Annen driftskostnad	3, 4	80 491	362 820
Sum driftskostnader		461 491	743 613
Driftsresultat		1 936 665	1 678 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		150 000	21 986
Annen renteinntekt		1 020	0
Sum finansinntekter		151 020	21 986
Rentekostnad til foretak i samme konsern		214 997	134 752
Sum finanskostnader		214 997	134 752
Resultat av finansposter		-63 977	-112 766
Resultat før skattekostnad		1 872 688	1 565 700
Skattekostnad på resultat	5	411 992	344 454
Resultat		1 460 696	1 221 246
Årsresultat		1 460 696	1 221 246
Disponering av resultat			
Avsatt konsernbidrag	6	1 502 704	1 252 626
Overført fra annen egenkapital	6	-42 008	-31 380
Sum overføringer		1 460 696	1 221 246



Setter Eiendom AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	16 199 210	16 580 210
Sum varige driftsmidler		16 199 210	16 580 210
Sum anleggsmidler		16 199 210	16 580 210
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	375 685
Fordring på selskap i samme konsern		371 986	0
Andre kortsiktige fordringer		486 124	55 219
Sum fordringer		858 110	430 904
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		439 478	847 243
Sum bankinnskudd o.l.		439 478	847 243
Sum omløpsmidler		1 297 588	1 278 147
Sum eiendeler		17 496 798	17 858 356



Setter Eiendom AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 529 854	6 571 861
Sum opptjent egenkapital		6 529 854	6 571 861
Sum egenkapital		7 029 854	7 071 861
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	517 415	529 263
Sum avsetning for forpliktelser		517 415	529 263
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		7 815 183	7 992 616
Sum annen langsiktig gjeld		7 815 183	7 992 616
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		1 926 544	1 605 931
Leverandørgjeld		52 459	170 878
Annen kortsiktig gjeld		155 343	487 808
Sum kortsiktig gjeld		2 134 347	2 264 617
Sum gjeld		10 466 944	10 786 495
Sum egenkapital og gjeld		17 496 798	17 858 356

Oslo, 12.04.2023
Styret i Setter Eiendom AS

Odd Gleditsch
Styreleder

Helge Halvard Helgø
Styremedlem

Nicolai Andres Andresen
Styremedlem



Setter Eiendom AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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



Setter Eiendom AS

Noter

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	14 313 714	6 000 000	20 313 714
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	14 313 714	6 000 000	20 313 714
Akk. avskrivninger 31.12.2022	4 114 505	0	4 114 505
Bokført verdi per 31.12.2022	10 199 210	6 000 000	16 199 210
Avskrivninger i perioden	381 000	0	381 000
Avskrivningsplan	Lineær		
Forventet levetid (år)	10-50 år		

Note 3 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 Annen driftskostnad

	2022	2021
Eiers andel av felleskostnader	41 368	0
Rep og vedlikehold	0	131 755
Eiendomsskatt	23 887	23 888
Forsikring	0	13 493
Revisjon	9 000	39 150
Forvaltning tidligere eier	0	99 125
Regnskapsførsel tidligere eier	0	49 122
Andre kostnader	6 236	6 287
Sum annen driftskostnad	80 491	362 820

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	423 840	353 305
Endring i utsatt skatt	-11 848	-8 851
Skattekostnad ordinært resultat	411 992	344 454
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 872 688	1 565 700
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	53 857	40 231



Setter Eiendom AS

Noter

Avgitt konsernbidrag	-1 926 544	-1 605 931
Skattepliktig inntekt	1	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	423 840	353 305
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-423 840	-353 305
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 351 884	2 405 741	53 857
Sum	2 351 884	2 405 741	53 857
Grunnlag for utsatt skatt	2 351 884	2 405 741	53 857
Utsatt skatt (22 %)	517 415	529 263	11 848

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	500 000	6 571 861	7 071 861
Avgitt konsernbidrag	0	-1 502 704	-1 502 704
Årets resultat	0	1 460 696	1 460 696
Egenkapital 31.12.2022	500 000	6 529 854	7 029 854

Note 7 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

	2022	2021
Gnr. 14, bnr. 1159, Stavanger kommune	16 199 210	16 580 210
Sum	16 199 210	16 580 210

Selskapet har stilt sikkerhet for Gausel Stasjon Kombiutvikling AS og Gausel Stasjon Næringspark AS sin gjeld.



Setter Eiendom AS

Noter

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Setter Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
Sum	500		500 000



Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Gausel Stasjon Næringspark AS	500	100,0	100,0



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2022

Setter Eiendom AS

Org.nr.: 887 894 892



Setter Eiendom AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		2 398 156	2 422 079
Sum driftsinntekter		2 398 156	2 422 079
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	381 000	380 793
Annen driftskostnad	3, 4	80 491	362 820
Sum driftskostnader		461 491	743 613
Driftsresultat		1 936 665	1 678 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		150 000	21 986
Annen renteinntekt		1 020	0
Sum finansinntekter		151 020	21 986
Rentekostnad til foretak i samme konsern		214 997	134 752
Sum finanskostnader		214 997	134 752
Resultat av finansposter		-63 977	-112 766
Resultat før skattekostnad		1 872 688	1 565 700
Skattekostnad på resultat	5	411 992	344 454
Resultat		1 460 696	1 221 246
Årsresultat		1 460 696	1 221 246
Disponering av resultat			
Avsatt konsernbidrag	6	1 502 704	1 252 626
Overført fra annen egenkapital	6	-42 008	-31 380
Sum overføringer		1 460 696	1 221 246



Setter Eiendom AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	16 199 210	16 580 210
Sum varige driftsmidler		16 199 210	16 580 210
Sum anleggsmidler		16 199 210	16 580 210
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	375 685
Fordring på selskap i samme konsern		371 986	0
Andre kortsiktige fordringer		486 124	55 219
Sum fordringer		858 110	430 904
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		439 478	847 243
Sum bankinnskudd o.l.		439 478	847 243
Sum omløpsmidler		1 297 588	1 278 147
Sum eiendeler		17 496 798	17 858 356



Setter Eiendom AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 529 854	6 571 861
Sum opptjent egenkapital		6 529 854	6 571 861
Sum egenkapital		7 029 854	7 071 861
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	517 415	529 263
Sum avsetning for forpliktelser		517 415	529 263
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		7 815 183	7 992 616
Sum annen langsiktig gjeld		7 815 183	7 992 616
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		1 926 544	1 605 931
Leverandørgjeld		52 459	170 878
Annen kortsiktig gjeld		155 343	487 808
Sum kortsiktig gjeld		2 134 347	2 264 617
Sum gjeld		10 466 944	10 786 495
Sum egenkapital og gjeld		17 496 798	17 858 356

Oslo, 12.04.2023
Styret i Setter Eiendom AS

Odd Gleditsch
Styreleder

Helge Halvard Helgø
Styremedlem

Nicolai Andres Andresen
Styremedlem



Setter Eiendom AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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



Setter Eiendom AS

Noter

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	14 313 714	6 000 000	20 313 714
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	14 313 714	6 000 000	20 313 714
Akk. avskrivninger 31.12.2022	4 114 505	0	4 114 505
Bokført verdi per 31.12.2022	10 199 210	6 000 000	16 199 210
Avskrivninger i perioden	381 000	0	381 000
Avskrivningsplan	Lineær		
Forventet levetid (år)	10-50 år		

Note 3 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 Annen driftskostnad

	2022	2021
Eiers andel av felleskostnader	41 368	0
Rep og vedlikehold	0	131 755
Eiendomsskatt	23 887	23 888
Forsikring	0	13 493
Revisjon	9 000	39 150
Forvaltning tidligere eier	0	99 125
Regnskapsførsel tidligere eier	0	49 122
Andre kostnader	6 236	6 287
Sum annen driftskostnad	80 491	362 820

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	423 840	353 305
Endring i utsatt skatt	-11 848	-8 851
Skattekostnad ordinært resultat	411 992	344 454
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 872 688	1 565 700
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	53 857	40 231



Setter Eiendom AS

Noter

Avgitt konsernbidrag	-1 926 544	-1 605 931
Skattepliktig inntekt	1	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	423 840	353 305
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-423 840	-353 305

Sum betalbar skatt i balansen 0 0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 351 884	2 405 741	53 857
Sum	2 351 884	2 405 741	53 857
Grunnlag for utsatt skatt	2 351 884	2 405 741	53 857
Utsatt skatt (22 %)	517 415	529 263	11 848

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	500 000	6 571 861	7 071 861
Avgitt konsernbidrag	0	-1 502 704	-1 502 704
Årets resultat	0	1 460 696	1 460 696
Egenkapital 31.12.2022	500 000	6 529 854	7 029 854

Note 7 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

	2022	2021
Gnr. 14, bnr. 1159, Stavanger kommune	16 199 210	16 580 210
Sum	16 199 210	16 580 210

Selskapet har stilt sikkerhet for Gausel Stasjon Kombiutvikling AS og Gausel Stasjon Næringspark AS sin gjeld.



Setter Eiendom AS

Noter

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Setter Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
Sum	500		500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Gausel Stasjon Næringspark AS	500	100,0	100,0