



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 422 904
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SOLBERG NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse:	Dansrudveien 75 3036 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

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:	NRP Procurator AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 22.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Etableringskostnader			3 910 750
Administrasjonskostnader	2, 3	439 600	318 627
Sum kostnader		439 600	4 229 377
Driftsresultat		-439 600	-4 229 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	4 825 603	
Annen renteinntekt	5	337 753	468 626
Sum finansinntekter		5 163 356	468 626
Annen rentekostnad	8	1 768 680	1 307 598
Annen finanskostnad		44 500	37 183
Sum finanskostnader		1 813 180	1 344 781
Netto finans		3 350 176	-876 155
Ordinært resultat før skattekostnad		2 910 576	-5 105 532
Skattekostnad på ordinært resultat	9	640 327	-1 125 103
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 270 249	-3 980 429
Årsresultat		2 270 249	-3 980 429
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 270 249	-3 980 429
Totalresultat		2 270 249	-3 980 429
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	2 270 249	-3 980 429
Sum overføringer og disponeringer		2 270 249	-3 980 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	484 776	1 125 103
Sum immaterielle eiendeler		484 776	1 125 103
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	95 291 348	95 285 485
Sum finansielle anleggsmidler		95 291 348	95 285 485
Sum anleggsmidler		95 776 124	96 410 588
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		461	836 325
Konsernfordringer	5	8 523 058	9 872 010
Sum fordringer		8 523 519	10 708 335
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		544 038	513 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 038	513 874
Sum omløpsmidler		9 067 557	11 222 209
SUM EIENDELER		104 843 681	107 632 797
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6, 7, 7	62 991 430	66 991 430
Sum innskutt egenkapital		63 991 430	67 991 430



Balanse


Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 710 180	3 980 429
Sum opptjent egenkapital		-1 710 180	-3 980 429
Sum egenkapital		62 281 250	64 011 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	42 412 208	43 480 208
Sum annen langsiktig gjeld		42 412 208	43 480 208
Sum langsiktig gjeld		42 412 208	43 480 208
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 313	
Annen kortsiktig gjeld		147 910	141 588
Sum kortsiktig gjeld		150 223	141 588
Sum gjeld		42 562 431	43 621 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 843 681	107 632 797



Årsregnskap 2019

Solberg Næringseiendom AS

Org.nr.: 919 422 904

Utarbeidet av:
NRP Procurator 



Solberg Næringseiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Etableringskostnader		0	3 910 750
Administrasjonskostnader	2, 3	439 600	318 627
Sum driftskostnader		439 600	4 229 377
Driftsresultat		-439 600	-4 229 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	4 825 603	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	337 753	468 616
Annen renteinntekt		0	10
Sum finansinntekter		5 163 356	468 626
Annen rentekostnad	8	1 768 680	1 307 598
Annen finanskostnad		44 500	37 183
Sum finanskostnader		1 813 180	1 344 781
Resultat av finansposter		3 350 176	-876 155
Ordinært resultat før skattekostnad		2 910 576	-5 105 532
Skattekostnad på ordinært resultat	9	640 327	-1 125 103
Ordinært resultat		2 270 249	-3 980 429
Årsresultat		2 270 249	-3 980 429
Disponering av resultat			
Overført til udekket tap	7	2 270 249	-3 980 429
Sum overføringer		2 270 249	-3 980 429



Solberg Næringseiendom AS

Balanse

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	484 776	1 125 103
Sum immaterielle eiendeler		484 776	1 125 103
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	95 291 348	95 285 485
Sum finansielle anleggsmidler		95 291 348	95 285 485
Sum anleggsmidler		95 776 124	96 410 588
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	5	8 523 058	9 872 010
Andre kortsiktige fordringer		461	836 325
Sum fordringer		8 523 519	10 708 335
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		544 038	513 874
Sum bankinnskudd o.l.		544 038	513 874
Sum omløpsmidler		9 067 557	11 222 209
Sum eiendeler		104 843 681	107 632 797



Solberg Næringseiendom AS

Balanse

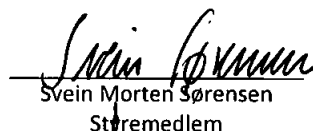
	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	63 000 000	67 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	-8 570	-8 570
Sum innskutt egenkapital		63 991 430	67 991 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 710 180	3 980 429
Sum opptjent egenkapital		-1 710 180	-3 980 429
Sum egenkapital		62 281 250	64 011 001
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	42 412 208	43 480 208
Sum annen langsiktig gjeld		42 412 208	43 480 208
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 313	0
Annen kortsiktig gjeld		147 910	141 588
Sum kortsiktig gjeld		150 223	141 588
Sum gjeld		42 562 431	43 621 796
Sum egenkapital og gjeld		104 843 681	107 632 797

Oslo, 09.03.2020

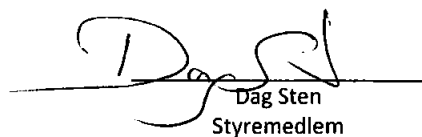
Styret i Solberg Næringseiendom AS



Lars Erik Hoel
Styreleder



Svein Morten Sørensen
Styremedlem



Dag Sten
Styremedlem



Leif Oddvin Jensen
Styremedlem



Solberg Næringsseiendom AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke kostnadsført honorar til styret i 2019.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 46 870 ekskl. MVA.



Solberg Næringseiendom AS

Noter

Note 3 Administrasjonskostnader

	2019	2018
Forretningsførsel	370 781	294 729
Revisjon	46 870	0
Revisjon, bistand	0	6 000
Diverse	21 949	17 898
Sum	439 600	318 627

Note 4 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)	Ervervet
Solberg Teglverk Eiendom AS	Oslo	100%	100%	3 899 866	15 358 868	16.03.2018

Investeringer etter kostmetoden

Datterselskap:

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Ned- skrivning	Balanseført verdi 31.12.2019
Solberg Teglverk Eiendom AS	95 291 348	0	95 291 348
	95 291 348		95 291 348

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019
Fordringer	
Konsernbidrag mottatt fra Solberg Teglverk Eiendom AS	4 825 603
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 697 455
Sum	8 523 058

Mellomværende mellom selskapene renteberegnes med rente tilsvarende pantelånet med 4,39%.
Inntektsførte renter utgjør NOK 337.753.
Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

**Solberg Næringseiendom AS****Noter****Note 6 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Solberg Næringseiendom AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SKB Eiendom AS	745 000	74,5	74,5
Brødrene Jensen AS	150 000	15,0	14,0
Løren Holding AS	100 000	10,0	10,0
Jonsøkkeveien Invest AS	5 000	0,5	0,5
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Svein Sørensen	Styremedlem	100 000

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2019	1 000 000	67 000 000	-8 570	-3 980 429	64 011 001
Årets resultat				2 270 249	2 270 249
Tilleggsutbytte	0	-4 000 000			-4 000 000
Pr. 31.12.2019	1 000 000	63 000 000	-8 570	-1 710 180	62 281 250

Note 8 Langsiktig gjeld

Pantelån i Sparebank 1 BV	31.12.2019
Saldo hovedstol pantelån	42 553 125
Etableringsgebyr pantelån	-140 917
Sum	42 412 208

Nedbetalingsplan pantelån

Lånet løper til 1. mars 2023 og nedbetales med kvartalsvise avdrag av NOK 278 125.

Lånet renteberegnes med en flytende rente tilsvarende 3 mnd NIBOR pluss margin.

Marginen på lånet er 2,60 % p.a. Kostnadsførte renter utgjør NOK 1.768.680.

Långiver har 1. prioritets pant i Eiendommen gnr. 45 20 og bnr 63 i Nedre Eiker kommune pålydende NOK 45 000 000.



Solberg Næringsseidom AS

Noter

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	640 327	-1 125 103
Skattekostnad ordinært resultat	640 327	-1 125 103
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 910 576	-5 105 532
Permanente forskjeller	-4 825 603	-1 000
Endring i midlertidige forskjeller	44 500	-185 417
Mottatt konsernbidrag	4 825 603	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 955 076	0
Skattepliktig inntekt	0	-5 291 949
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 061 633	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 061 633	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Andre forskjeller	140 917	185 417	44 500
Sum	140 917	185 417	44 500
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 344 443	-5 299 519	-2 955 076
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 203 526	-5 114 102	-2 910 576
Utsatt skattefordel (22 %)	-484 776	-1 125 103	-640 327

Note 10 Ikke balanseførte forpliktelser

Selskapet har inngått forretningsføreravtale NRP Procurator AS.



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Solberg Næringseiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solberg Næringseiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 270 249. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2019, 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 avviklet.

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. Betyggende 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Solberg Næringsseiendom AS

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 9. mars 2020
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor