



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 309 942
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOREBRAND HOLMEN UTVIKLING 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: Marit Lyslo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 17.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	157 874	6 524
Sum kostnader		157 874	6 524
Driftsresultat		-157 874	-6 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 375	17 926
Sum finansinntekter		3 375	17 926
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	10 318	
Sum finanskostnader		10 318	0
Netto finans		-6 943	17 926
Ordinært resultat før skattekostnad		-164 817	11 402
Skattekostnad på ordinært resultat	8		2 508
Ordinært resultat etter skattekostnad		-164 817	8 894
Årsresultat		-164 817	8 894
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-164 817	8 894
Sum overføringer og disponeringer		-164 817	8 894



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			256
Sum immaterielle eiendeler		0	256
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 798 105	25 783 215
Sum varige driftsmidler	3	30 798 105	25 783 215
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	979 913	
Sum finansielle anleggsmidler		979 913	0
Sum anleggsmidler		31 778 018	25 783 471
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	7		2 531 031
Sum fordringer		0	2 531 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 938	289 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 938	289 404
Sum omløpsmidler		27 938	2 820 435
SUM EIENDELER		31 805 956	28 603 906



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 100 000	1 100 000
Overkurs		994 546	994 546
Annen innskutt egenkapital		21 401 125	21 401 125
Sum innskutt egenkapital	6	23 495 671	23 495 671
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 798 542	4 963 615
Sum opptjent egenkapital	6	4 798 542	4 963 615
Sum egenkapital		28 294 213	28 459 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	2 010 318	
Sum annen langsiktig gjeld		2 010 318	0
Sum langsiktig gjeld		2 010 318	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 386	112 369
Kortsiktig konserngjeld	7	979 913	
Annen kortsiktig gjeld		333 126	32 250
Sum kortsiktig gjeld		1 501 425	144 619
Sum gjeld		3 511 743	144 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 805 956	28 603 905



STB Holmen Utvikling AS 2020.pdf

Signers:

Name

Endresen, Ellen Christine
Lindaas, Sveinung
Nergaard, Truls

Method

BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE

Date

2021-03-16 09:38 GMT+1
2021-03-16 14:16 GMT+1
2021-03-16 15:43 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:
1AC1E1BDE8F44E719D60E04680E0E9AF

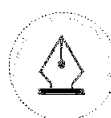
THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Storebrand Holmen Utvikling AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekt		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
DRIFTSKOSTNADER			
Honorarer	2	7 718	0
Administrasjonskostnader	9	0	4 924
Løpende driftskostnader		41 497	0
Vedlikeholdskostnader		107 050	0
Annen driftskostnad		1 609	1 600
Sum driftskostnader		157 874	6 524
Driftsresultat		-157 874	-6 524
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 375	17 926
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	-10 318	0
Netto Finansresultat		-6 943	17 926
Resultat før skattekostnad		-164 817	11 402
Skattekostnad (-inntekt)	8	0	2 508
Ordinært resultat		-164 817	8 894
ÅRSRESULTAT	6	-164 817	8 894
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		-164 817	8 894
Sum overføringer		-164 817	8 894



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

Document ID:
1AC1E1BDE8F44E719D80E04680E0E9AF



Storebrand Holmen Utvikling AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	256
Sum immaterielle eiendeler		0	256
Varige driftsmidler			
Tomter		17 690 009	17 690 009
Bygninger og annen fast eiendom		13 108 096	8 093 205
Sum varige driftsmidler	3	30 798 105	25 783 215
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	979 913	0
Sum finansielle anleggsmidler		979 913	0
Sum anleggsmidler		31 778 018	25 783 471
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	7	0	2 531 031
Sum Fordringer		0	2 531 031
Bankinnskudd		27 938	289 404
Sum omløpsmidler		27 938	2 820 435
SUM EIENDELER		31 805 957	28 603 905



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

Document ID:
1AC1E1BDE8F44E719D80E04680E0E9AF



Storebrand Holmen Utvikling AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

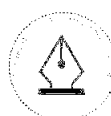
	Note	2020	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 100 000	1 100 000
Overkurs		994 546	994 546
Annen innskutt egenkapital		21 401 125	21 401 125
Sum innskutt egenkapital		23 495 671	23 495 671
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 798 542	4 963 615
Sum opptjent egenkapital		4 798 542	4 963 615
Sum egenkapital	6	28 294 213	28 459 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	7	2 010 318	0
Sum langsiktig gjeld		2 010 318	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 386	112 369
Kortsiktig konserngjeld	7	979 913	0
Annen kortsiktig gjeld		333 126	32 250
Sum kortsiktig gjeld		1 501 425	144 619
Sum Gjeld		3 511 743	144 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 805 957	28 603 905

Lysaker, 16. mars 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:
1AC1E1BDE8F44E719D80E04680E0E9AF



Storebrand Holmen Utvikling AS Noter til regnskapet 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 og 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 skattefordel balanseføres ikke, jfr. avsnitt nedenfor.

Prinsippendringer og korreksjoner av feil i tidligere årsregnskap

Fra og med 2020 er prinsippet for balanseføring av utsatt skattefordel endret. I hht til NRS 8 for små foretak velger man å ikke balanseføre utsatt skattefordel. Prinsippendringen er begrunnet ut fra skattemessig status for livsforsikringselskaper hvor eiendeler som inngår i selskapets kundemidler er skattefrie. Selskapet inngår i konsern med livsforsikringselskap og inngår i kundemidlene. Balanseført utsatt skattefordel pr 01.01.20, kr 256, er ført direkte mot egenkapitalen. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

Hendelser etter balansedagen og fremtidig utvikling

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, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseidom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier, og økt kredittrisiko. Eiendommen består av et tomt som er under utvikling. Eiendommens verdi har ikke hatt vesentlig påvirkning av Covid-19 i 2020. Per dato for styregodkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



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

Document ID:
1AC1E1BDE8F44E719D80E04680E0E9AF



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon. 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	107 050	-
Sum	107 050	-

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Prosjekt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	17 690 009	8 093 205	25 783 214
Tilgang		5 014 891	5 014 891
Anskaffelseskost 31.12	17 690 009	13 108 096	30 798 105
Akk. avskr. 31.12.	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	17 690 009	13 108 096	30 798 105

Note 4 Andre langsiktige fordringer

	2020	2019
Periodisert utleiehonorar	979 913	-
Bokført verdi pr. 31.12	979 913	-

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

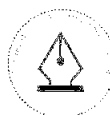
	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 100	1 100 000
Sum	1 000		1 100 000

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Storebrand Eiendom Utvikling AS	1 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand ASA som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 100 000	994 546	21 401 125	4 963 616	28 459 287
Prinsippendring for utsatt skattefordel 01.01.20 *)				-256	-256
Årets resultat				-164 817	-164 817
Egenkapital 31.12	1 100 000	994 546	21 401 125	4 798 542	28 294 214



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

Document ID:
1AC1E1BDE8F44E719D80E04680E0E9AF

**Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	Kortsiktig fordring		Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
SE Utvikling AS	-	-	979 913	-	2 010 318	-
SE Vekst AS	-	2 531 031	-	-	-	-
Sum	-	-	979 913	-	2 010 318	-

Langsiktig lån er avdragsfrie men forfaller ved påkrav fra långiver.

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

Note 8 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	2 508
Skattekostnad ordinært resultat	-	2 508

Beregning av skattepliktig inntekt:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-164 817	11 402
Permanente forskjeller	10 318	-
Endring midlertidige forskjeller	-979 913	-
Fremført underskudd	1 134 412	-11 402
Årets skattegrunnlag	-0	-
Betalbar skatt	-0	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	2019	Endring
Utleiehonorar	979 913	-	979 913
Fremførbart underskudd	-1 135 577	-1 165	-1 134 412
Sum	-155 664	-1 165	-154 499
Utsatt skattefordel	-34 247	-256	33 991
Balanseført	-	256	-256

Utsatt skattefordel er fra og med 2020 ikke balanseført, jfr note 1.

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

	2020	2019
Forvaltningstjenester Storebrand Asset Management AS	-	4 924
Utleiehonorar Storebrand Asset Management AS	979 913	-
Renter på mellomværende, kostnad	10 318	-



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

Document ID:
1AC1E1BDE8F44E719D80E04680E0E9AF



Til generalforsamlingen i Storebrand Holmen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storebrand Holmen Utvikling 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 - Storebrand Holmen Utvikling 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 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	2021-03-26 16:37

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.