



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 711 011  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLMESTRAND UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Havnegaten 7  
3080 HOLMESTRAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Terje Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 939 117	11 496 958
Annen driftsinntekt	10	4 949 634	8 671 897
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>14 888 751</b>	<b>20 168 855</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiers andel felleskostnader		1 447 387	860 844
Lønnskostnad	6	6 971 493	7 417 572
Ordinære avskrivninger	2	676 786	3 734 719
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 925 631	-88 063
Drift og vedlikehold av eiendommer		3 639 767	2 155 157
Administrasjonskostnader	10	4 846 651	3 707 498
<b>Sum kostnader</b>	<b>5</b>	<b>42 507 713</b>	<b>17 787 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 618 962</b>	<b>2 381 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		632 321	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			979 053
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 540 694	4 409 069
Annen renteinntekt		19 967	19 618
Annen finansinntekt		28 034	48 014
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 221 016</b>	<b>5 455 754</b>
Annen rentekostnad		8 395 540	10 344 067
Annen finanskostnad		349 963	687 906
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 745 503</b>	<b>11 031 972</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 524 487</b>	<b>-5 576 218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-32 143 449</b>	<b>-3 195 091</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-7 042 171	-675 596
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-25 101 278	-2 519 495
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-25 101 278	
Overføring annen innskutt egenkapital			-1 016 428
Overføring annen egenkapital			-1 503 067
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og forretningsbygg	2	50 638 412	148 764 801
Leiligheter		36 156 956	36 229 147
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	76 520	113 940
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1, 2, 4	<b>86 871 888</b>	<b>185 107 887</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	27 408 250	27 408 250
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	7	85 395 952	116 789 640
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	13 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>112 819 202</b>	<b>144 211 390</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>199 691 090</b>	<b>329 319 277</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		475 869	124 401
Andre kortsiktige fordringer		387 597	323 427
Konsernfordringer	7, 9	33 261 943	2 395 280
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 125 408</b>	<b>2 843 108</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		93 701	363 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>93 701</b>	<b>363 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 219 109</b>	<b>3 206 978</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>233 910 199</b>	<b>332 526 255</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3	8 635 321	8 635 321
Annen innskutt egenkapital	3	26 542 309	2 135 333
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 177 630</b>	<b>12 770 654</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	25 101 278	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 101 278</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 076 352</b>	<b>12 770 654</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	1 955 614	7 754 792
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 955 614</b>	<b>7 754 792</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	185 000 000	268 236 001
Langsiktig konserngjeld	7	10 190 983	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>195 190 983</b>	<b>268 236 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>197 146 597</b>	<b>275 990 793</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 098 516	1 685 960
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		201 439	740 017
Kortsiktig konserngjeld	7, 9	20 371 534	38 103 637
Annen kortsiktig gjeld		2 015 760	3 235 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 687 250</b>	<b>43 764 808</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		221 833 847	319 755 601
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>233 910 199</b>	<b>332 526 255</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 900416

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 711 011  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLMESTRAND UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Havnegaten 7  
3080 HOLMESTRAND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Terje Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.08.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 711 011  
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 939 117	11 496 958
Annen driftsinntekt	10	4 949 634	8 671 897
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>14 888 751</b>	<b>20 168 855</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiers andel felleskostnader		1 447 387	860 844
Lønnskostnad	6	6 971 493	7 417 572
Ordinære avskrivninger	2	676 786	3 734 719
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 925 631	-88 063
Drift og vedlikehold av eiendommer		3 639 767	2 155 157
Administrasjonskostnader	10	4 846 651	3 707 498
<b>Sum kostnader</b>	<b>5</b>	<b>42 507 713</b>	<b>17 787 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 618 962</b>	<b>2 381 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		632 321	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			979 053
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 540 694	4 409 069
Annen renteinntekt		19 967	19 618
Annen finansinntekt		28 034	48 014
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 221 016</b>	<b>5 455 754</b>
Annen rentekostnad		8 395 540	10 344 067
Annen finanskostnad		349 963	687 906
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 745 503</b>	<b>11 031 972</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 524 487</b>	<b>-5 576 218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-7 042 171	-675 596
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>



<b>Totalresultat</b>		-25 101 278	-2 519 495
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-25 101 278	
Overføring annen innskutt egenkapital			-1 016 428
Overføring annen egenkapital			-1 503 067
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	-25 101 278	-2 519 495



Organisasjonsnr: 990 711 011  
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og forretningsbygg	2	50 638 412	148 764 801
Leiligheter		36 156 956	36 229 147
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	76 520	113 940
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1, 2, 4</b>	<b>86 871 888</b>	<b>185 107 887</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	27 408 250	27 408 250
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	7	85 395 952	116 789 640
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	13 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>112 819 202</b>	<b>144 211 390</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>199 691 090</b>	<b>329 319 277</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		475 869	124 401
Andre kortsiktige fordringer		387 597	323 427
Konsernfordringer	7, 9	33 261 943	2 395 280
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 125 408</b>	<b>2 843 108</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		93 701	363 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>93 701</b>	<b>363 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 219 109</b>	<b>3 206 978</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>233 910 199</b>	<b>332 526 255</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3	8 635 321	8 635 321
Annen innskutt egenkapital	3	26 542 309	2 135 333
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 177 630</b>	<b>12 770 654</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	25 101 278	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 101 278</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 076 352</b>	<b>12 770 654</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	1 955 614	7 754 792
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 955 614</b>	<b>7 754 792</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	185 000 000	268 236 001
Langsiktig konserngjeld	7	10 190 983	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>195 190 983</b>	<b>268 236 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>197 146 597</b>	<b>275 990 793</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 098 516	1 685 960
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		201 439	740 017
Kortsiktig konserngjeld	7, 9	20 371 534	38 103 637
Annen kortsiktig gjeld		2 015 760	3 235 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 687 250</b>	<b>43 764 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>221 833 847</b>	<b>319 755 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>233 910 199</b>	<b>332 526 255</b>



Organisasjonsnr: 990 711 011  
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
7.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



BDO AS  
Dr. Graarudsplass 6  
3080 Holmestrand

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Holmestrand Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holmestrand Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: NBA06-CWDM5-UBDMK-NCPFH-16H6P-46W4T



# 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."

## Eli-Ann Murberg Casso

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-08-15 21:35:03 UTC



Penneo Dokument nøkkel: NBA06-CWDM5-UBDMK-NCPFH-16H6P-46W4T

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/validate>



**Årsregnskap 2021**  
**Holmestrand Utvikling AS**

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY

---

Organisasjonsnr: 990 711 011



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		9 939 117	11 496 958
Annen driftsinntekt	10	4 949 634	8 671 897
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>14 888 751</b>	<b>20 168 855</b>
Eiers andel felleskostnader		1 447 387	860 844
Lønnskostnad	6	6 971 493	7 417 572
Ordinære avskrivninger	2	676 786	3 734 719
Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler		24 925 631	-88 063
Drift og vedlikehold av eiendommer		3 639 767	2 155 157
Administrasjonskostnader	10	4 846 651	3 707 498
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>5</b>	<b>42 507 713</b>	<b>17 787 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 618 962</b>	<b>2 381 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		632 321	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	979 053
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 540 694	4 409 069
Annen renteinntekt		19 967	19 618
Annen finansinntekt		28 034	48 014
Annen rentekostnad		8 395 540	10 344 067
Annen finanskostnad		349 963	687 906
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 524 487</b>	<b>-5 576 218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-32 143 449</b>	<b>-3 195 091</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-7 042 171	-675 596
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	1 016 428
Overført til udekket tap		25 101 278	0
Overføring annen egenkapital		0	1 503 067
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>-25 101 278</b>	<b>-2 519 495</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY



## Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b><i>Varige driftsmidler</i></b>			
Tomter og forretningsbygg	2	50 638 412	148 764 801
Leiligheter		36 156 956	36 229 147
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	76 520	113 940
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1, 2, 4</b>	<b>86 871 888</b>	<b>185 107 887</b>
<b><i>Finansielle anleggsmidler</i></b>			
Investeringer i datterselskap	7	27 408 250	27 408 250
Lån til foretak i samme konsern	7	85 395 952	116 789 640
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	13 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>112 819 202</b>	<b>144 211 390</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>199 691 090</b>	<b>329 319 277</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b><i>Fordringer</i></b>			
Kundefordringer		475 869	124 401
Andre kortsiktige fordringer		387 597	323 427
Konsernfordringer	7, 9	33 261 943	2 395 280
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 125 408</b>	<b>2 843 108</b>
<b><i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i></b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		93 701	363 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>93 701</b>	<b>363 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 219 109</b>	<b>3 206 978</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>233 910 199</b>	<b>332 526 255</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	3	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	8 635 321	8 635 321
Annen innskutt egenkapital	3	26 542 309	2 135 333
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 177 630</b>	<b>12 770 654</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Udekket tap	3	-25 101 278	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 101 278</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 076 352</b>	<b>12 770 654</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	8	1 955 614	7 754 792
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 955 614</b>	<b>7 754 792</b>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Langsiktig konserngjeld	7	10 190 983	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	185 000 000	268 236 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>195 190 983</b>	<b>268 236 001</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Leverandørgjeld		2 098 516	1 685 960
Skyldig offentlige avgifter		201 439	740 017
Kortsiktig konserngjeld	7, 9	20 371 534	38 103 637
Annen kortsiktig gjeld		2 015 760	3 235 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 687 250</b>	<b>43 764 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>221 833 847</b>	<b>319 755 601</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>233 910 199</b>	<b>332 526 255</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY



## Balanse

Holmestrand, 30.06.2022  
Styret i Holmestrand Utvikling AS

---

Espen Klevmark  
Styreleder

---

Øistein Røhde Hjelmtvedt  
Styremedlem/ daglig leder

---

Terje Karlsen  
Styremedlem

---

Jan Idar Flått  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY

---

Holmestrand Utvikling AS



## Noter til regnskapet 2021

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer etterhvert som de påløper. Tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

#### 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier av eiendommer i forbindelse med fusjon er beregnet med 5%

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

#### 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 for de enkelte fordringene.

#### Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



## Noter til regnskapet 2021

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Leiligheter	Driftsløsøre. og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	169 600 517	38 021 322	756 752	208 378 591
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler				0
- Avgang solgte anleggsmidler	-108 060 628			0
= <b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>61 539 889</b>	<b>38 021 322</b>	<b>756 752</b>	<b>208 378 591</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-10 901 477	-1 864 366	-680 232	-13 446 075
= <b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>50 638 412</b>	<b>36 156 956</b>	<b>76 520</b>	<b>86 871 888</b>
Årets ordinære avskrivninger	567 175	72 191	37 420	676 786
Økonomisk levetid	10-100 år	100 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	lineær	lineær	lineær	
Avskrivningssats	1%	1%	20%	
Endring i avskrivningsplan	nei	nei	nei	

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 000 000	8 635 321	2 135 333	0	12 770 654
Mottatt konsernbidrag			24 406 976	0	24 406 976
Årets resultat			0	-25 101 278	-25 101 278
<b>Pr 31.12</b>	<b>2 000 000</b>	<b>8 635 321</b>	<b>26 542 309</b>	<b>-25 101 278</b>	<b>12 076 352</b>

## Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 000 000	255 086 001
Sum	185 000 000	255 086 001
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:</b>		
Bygninger, tomter	86 795 368	184 993 948
Driftsløsøre	76 520	113 940
Sum	86 871 888	185 107 887

All gjeld til kredittinstitusjoner forfaller i løpet av fem år.

Eiendommer i øvrige konsernselskaper er også stillet som sikkerhet for gjelden.

Det er stillet bankgaranti for solgte leiligheter i DNB. Garantien utgjør 5 % av kjøpesummen og gjelder frem til 5 år etter overdragelse av leilighetene.

Selskapet har en renteswap knyttet til fastrenteavtale på langsiktig gjeld til DNB pålydende 50 mnok. Det er i 2021 kostnadsført et beløp på kr 2 301 332 på renteswapen.

Holmestrand Utvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: KLZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY



## Noter til regnskapet 2021

### Note 5 Oppstilling resultatregnskap

Selskapets oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon. Jf. regnskapsloven § 7-8 så er det krav om å foreta en spesifisering av driftskostnadene etter art når oppstillingen i resultatregnskapet er basert på funksjon:

Oppstilling etter art:	2021	2020
Vareforbruk	1 447 387	860 844
Lønnskostnader	6 971 493	7 417 572
Ordinære avskrivninger	676 786	3 734 719
Andre driftskostnader	33 412 048	5 774 592
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>42 507 713</b>	<b>17 787 728</b>

### Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	5 801 028	6 257 690
Arbeidsgiveravgift	838 545	854 829
Pensjonskostnader	63 951	98 860
Andre ytelser	267 968	206 137
<b>Sum</b>	<b>6 971 493</b>	<b>7 417 515</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk	7	7
--------------------------------	---	---

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY



## Noter til regnskapet 2021

## Note 7 Datterselskap/ANS/konsernselskap

Investering i datterselskap er oppført til historisk kost.

Selskapets navn:	Apotekergården Holmestrand AS	Dr. Graarudsplass 1-3 Næring AS
Forretningskontor:	Holmestrand	Holmestrand
Eier/ stemmeandel	99 %	100 %
Egenkapital pr. 01.01.	12 917 916	1 558 400
Årets resultat:	988 942	-409 547
Mottatt konsernbidrag		
Egenkapital pr. 31.12.	13 906 858	1 148 853

## Mellomværende med selskap innen samme konsern utgjør:

	2021	2020
<b>Langsiktige fordringer:</b>		
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	85 395 952	116 789 640
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>85 395 952</b>	<b>116 789 640</b>
<b>Kortsiktige fordringer:</b>		
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	5 450 185	865 812
Mottatt konsernbidrag i år	26 282 290	662 892
Tidligere mottatt konsernbidrag	1 529 468	0
<b>Sum kortsiktige konsernfordringer</b>	<b>33 261 943</b>	<b>1 528 704</b>
<b>Gjeld:</b>		
Apotekergården Holmestrand ANS	0	10 190 983
Tidligere avgitt konsernbidrag	20 371 534	27 912 654
Gjeld til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	10 190 983	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 562 517</b>	<b>38 103 637</b>

Det er beregnet renteinntekt på den langsiktige fordringen til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS med en rente som tilsvarer den gjennomsnittlige lånerenten på ekstern gjeld. For 2021 utgjør renten kr 3 540 694.

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY



## Noter til regnskapet 2021

### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 242 993	-145 836
Endring i utsatt skatt	-5 799 178	-529 760
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-7 042 171</b>	<b>-675 596</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-32 143 449	-3 195 091
Permanente forskjeller	2 418	-6 964
Endring i midlertidige forskjeller	24 019 478	572 091
Mottatt konsernbidrag	5 649 969	662 892
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 471 584</b>	<b>-1 967 072</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 382 104	-145 836
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 382 104	145 836
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	47 066 848	66 942 802	
Herav merverdier på eiendommen	33 156 687	33 326 424	
Varige driftsmidler eks. merverdier	13 910 161	33 616 378	
Fordringer	-72 000	-72 000	
Gevinst – og tapskonto	-4 259 270	-115 746	
<b>Sum</b>	<b>9 578 891</b>	<b>33 428 632</b>	
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 225 354	-5 753 770	
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 353 536</b>	<b>27 674 862</b>	
<b>Utsatt skatt (5%) av merverdier</b>	<b>1 657 834</b>	<b>1 666 321</b>	
<b>Utsatt skatt (22%) av resterende forskjeller</b>	<b>297 778</b>	<b>6 088 470</b>	
<b>Sum utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>1 955 612</b>	<b>7 754 791</b>	<b>5 799 178</b>

Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med tidligere års oppkjøp og fusjoner er innregnet med en neddiskontert skattesats på 5 %. Neddiskonteringen er begrunnet med at merverdiene er henført til eiendommer med meget lav avskrivningssats. Beløpsmessig utgjør utsatt skatt-elementet av merverdier kr 1 657 834 basert på en sats for utsatt skatt på 5 %. Ved å benytte gjeldende skattesats på 22 % ville beløpet utgjort kr 7 294 471.



## Noter til regnskapet 2021

### Note 9 Konsernkonto

Det er inngått avtale med selskapets bankforbindelse om styring av likviditet gjennom et konsernkontosystem. Ordningen går ut på at morselskapet i konsernet, Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS står som innehaver av en hovedkonto, mens andre selskaper i konsernet har hver sine underkonti tilknyttet hovedkontoen. Saldoen på hovedkontoen tilsvarer nettoen av samlet innestående og trekk på underkontiene. Mellomværende mellom selskapet som er innehaver av hovedkontoen og de andre konsernselskapene utgjør et låneforhold mellom selskapene og klassifiseres som kortsiktig fordring/ gjeld til selskap i samme konsern.

### Note 10 Transaksjoner med nærstående

Selskapet har i 2021 ytt vaktmestertjenester og teknisk administrasjon for søsterselskaper med tilsammen kr 765 000. Det er også ytt administrative tjenester til søsterselskap Uni-Kvartalet AS med kr 3 937 262.

Selskapet har i 2021 betalt kr 1 910 831 for administrative tjenester utført av morselskap.

Penneo Dokumentnøkkel: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY



## 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."

### Terje Karlsen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5999-4-3184455

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-08-10 12:20:47 UTC



### Øistein Rohde Hjelmtvedt

Daglig leder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-08-10 13:19:33 UTC



### Øistein Rohde Hjelmtvedt

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-08-10 13:19:33 UTC



### Espen Klevmark

Styreleder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5998-4-1074621

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-08-10 16:54:13 UTC



### Jan Idar Flått

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5992-4-2485398

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-08-14 17:38:47 UTC



Penneo Dokumentnøkket: KLIZK-XXCMG-PU4K7-WM33M-DS04N-M24LY

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/validate>