



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Trond Natskår
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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 323 625	2 282 179
Annen driftsinntekt		450 890	560 001
Sum inntekter		2 774 515	2 842 180
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	1	359 000	359 000
Annen driftskostnad	5	942 989	735 779
Sum kostnader		1 301 989	1 094 779
Driftsresultat		1 472 526	1 747 402
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			24 973
Annen renteinntekt		111	832
Annen finansinntekt		3 119	3 462
Sum finansinntekter		3 230	29 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern		217 344	316 787
Sum finanskostnader		217 344	316 787
Netto finans		-214 114	-287 520
Ordinært resultat før skattekostnad		1 258 413	1 459 881
Skattekostnad på ordinært resultat	4	276 851	321 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		981 562	1 138 835
Årsresultat	3	981 562	1 138 835
Årsresultat etter minoritetsinteresser		981 562	1 138 835
Totalresultat		981 562	1 138 835
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-997 885	-1 133 885



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital			4 950
Overført fra annen egenkapital		-16 323	
Sum overføringer og disponeringer	3	981 562	1 138 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		16 590 431	16 949 431
Sum varige driftsmidler	1, 7	16 590 431	16 949 431
Sum anleggsmidler		16 590 431	16 949 431
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	73 183	345 073
Andre kortsiktige fordringer		35 682	30 097
Sum fordringer		108 865	375 169
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	6	521 712	208 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 712	208 085
Sum omløpsmidler		630 576	583 254
SUM EIENDELER		17 221 007	17 532 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 500 aksjer à 1 000	2	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 603 242	6 619 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		6 603 242	6 619 565
Sum egenkapital	3	7 103 242	7 119 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	538 114	542 718
Sum avsetninger for forpliktelser		538 114	542 718
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	7 847 606	8 176 563
Sum annen langsiktig gjeld		7 847 606	8 176 563
Sum langsiktig gjeld		8 385 720	8 719 281
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 203	120 400
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			119 740
Kortsiktig konserngjeld		1 279 340	1 453 699
Annen kortsiktig gjeld		400 503	
Sum kortsiktig gjeld		1 732 046	1 693 839
Sum gjeld		10 117 766	10 413 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 221 007	17 532 685



Til generalforsamlingen i Setter Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Setter Eiendom 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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. 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, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Setter Eiendom AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, 26. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)

**Resultatregnskap****Setter Eiendom AS**

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Leieinntekter		2 323 625	2 282 179
Annen driftsinntekt		450 890	560 001
SUM DRIFTSINNEKTER		2 774 515	2 842 180
Ordinære avskrivninger	1	359 000	359 000
Annen driftskostnad	5	942 989	735 779
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 301 989	1 094 779
DRIFTSRESULTAT		1 472 526	1 747 402
Renter fra foretak i samme konsern		0	24 973
Renteinntekt		111	832
Annen finansinntekt		3 119	3 462
Rentekostnad til foretak i samme konsern		217 344	316 787
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-214 114	-287 520
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		1 258 413	1 459 881
Skattekostnad på ordinært resultat	4	276 851	321 046
ÅRSRESULTAT	3	981 562	1 138 835
Overføringer:			
Avgitt konsernbidrag etter skatt		997 885	1 133 885
Avsatt til annen egenkapital		0	4 950
Overført fra annen egenkapital		16 323	0
SUM OVERFØRINGER	3	981 562	1 138 835



Balanse
Setter Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter og bygninger		16 590 431	16 949 431
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1, 7	16 590 431	16 949 431
SUM ANLEGGSMIDLER		16 590 431	16 949 431
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	73 183	345 073
Andre kortsiktige fordringer		35 682	30 097
SUM FORDRINGER		108 865	375 169
Bankinnskudd og kontanter	6	521 712	208 085
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		521 712	208 085
SUM OMLØPSMIDLER		630 576	583 254
SUM EIENDELER		17 221 007	17 532 685



Balanse

Setter Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital 500 aksjer à 1 000	2	500 000	500 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		500 000	500 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		6 603 242	6 619 565
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		6 603 242	6 619 565
SUM EGENKAPITAL	3	7 103 242	7 119 565
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	538 114	542 718
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		538 114	542 718
LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8	7 847 606	8 176 563
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		7 847 606	8 176 563
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 203	120 400
Skyldig offentlige avgifter		0	119 740
Konserngjeld		1 279 340	1 453 699
Annen kortsiktig gjeld		400 503	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 732 046	1 693 839
SUM GJELD		10 117 766	10 413 119
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		17 221 007	17 532 685

Stavanger, 26.03.2021
Styret i Setter Eiendom AS

Ole Harry Sandvold
Styreleder

Daniel Harvei Sandvold
Styremedlem

Trond Natskår
Styremedlem/daglig leder



Setter Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres ihht opptjeningsprinsippet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som har begrenset levetid avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av avsetninger for forpliktelser, balanseføres til

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. 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 kjøp av driftsmidlet. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Setter Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 1 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	6 000 000	13 943 142	19 943 142
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	6 000 000	13 943 142	19 943 142
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	2 993 712	2 993 712
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	3 352 712	3 352 712
Balanseført verdi 31.12.2020	6 000 000	10 590 431	16 590 431

Årets avskrivninger 0 359 000 359 000

Økonomisk levetid Ingen 10-50 år
Avskrivningsplan avskrivning Lineær

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 500 000 består av 500 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Gausel Stasjon Næringspark AS	500	100,0 %
Totalt	500	100,0 %

Daglig leder og styremedlem Trond Natskår eier indirekte 50% av aksjene.

Styreleder Ole Harry Sandvold eier indirekte 25,25 % av aksjene

Styremedlem Daniel Harvei Sandvold eier indirekte 8,25 % av aksjene

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	500 000	6 619 565	7 119 565
Årets resultat	0	981 562	981 562
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	-997 885	-997 885
Egenkapital 31.12.2020	500 000	6 603 242	7 103 242



Setter Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik: **2020**

Betalbar skatt på årets resultat (A * 22 %)	281 455
Endring i utsatt skatt	-4 604
Skattekostnad på ordinært resultat	276 851

Skattepliktig inntekt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	1 258 413
+/- Permanente forskjeller	0
+/- Endring midlertidige forskjeller	20 928
Årets skattemessig resultat (A)	1 279 341
- Avgitt konsernbidrag	-1 279 341
Skattepliktig inntekt (B)	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt (B * 22 %)	0
Balanseført betalbar skatt	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt **2020** **2019** **Endring**

Forskjeller som utlignes

Varige driftsmidler	2 445 972	2 466 900	-20 928
Sum	2 445 972	2 466 900	20 928
Utsatt skatt	538 114	542 718	4 604
Skattesats benyttet	22 %	22 %	

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha ordning for obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	12 900	14 000
Andre tjenester	11 400	11 100
Sum godtgjørelse til revisor eks. mva.	24 300	25 100

Note 6 Bundne midler

	2020
Herav bundne bankinnskudd	0



Setter Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Pantstillelser

Selskapet har stilt eiendom og kundefordringer som sikkerhet for sin egen- og morselskapets gjeld. Selskapets sikkerhetsstillelse for egen- og morselskapets gjeld er begrenset til kr. 35 mill.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld og avgitte garantier:

Kundefordringer	73 183
Tomter og bygninger	16 590 431
Sum	16 663 614

Note 8 Fordring og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0