



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 02.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 01.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	4 229 377	
Sum kostnader		4 229 377	
Driftsresultat		-4 229 377	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	468 626	
Sum finansinntekter		468 626	
Annen rentekostnad	9	1 307 598	
Annen finanskostnad		37 183	
Sum finanskostnader		1 344 781	
Netto finans		-876 155	
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 105 532	0
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1 125 103	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 980 429	0
Årsresultat		-3 980 429	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 980 429	
Totalresultat		-3 980 429	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-3 980 429	
Sum overføringer og disponeringer		-3 980 429	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	1 125 103	
Sum immaterielle eiendeler		1 125 103	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	95 285 485	
Sum finansielle anleggsmidler		95 285 485	
Sum anleggsmidler		96 410 588	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		836 325	
Konsernfordringer	6	9 872 010	
Sum fordringer		10 708 335	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 874	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 874	
Sum omløpsmidler		11 222 209	0
SUM EIENDELER		107 632 797	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	1 000 000	
Annen innskutt egenkapital	8, 8	66 991 430	
Sum innskutt egenkapital		67 991 430	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	3 980 429	
Sum opptjent egenkapital		-3 980 429	
Sum egenkapital		64 011 001	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 480 208	
Sum annen langsiktig gjeld	9	43 480 208	
Sum langsiktig gjeld		43 480 208	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		141 588	
Sum kortsiktig gjeld		141 588	
Sum gjeld		43 621 796	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 632 797	0




Årsregnskap 2018

Solberg Næringseiendom AS

Org.nr.: 919 422 904

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



Solberg Næringseiendom AS

Resultatregnskap

	Note	1.07.17-31.12.18
Driftsinntekter og driftskostnader		
Etableringskostnader	3	3 910 750
Administrasjonskostnader	4	318 627
Sum driftskostnader		4 229 377
Driftsresultat		-4 229 377
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	468 616
Annen renteinntekt		10
Sum finansinntekter		468 626
Annen rentekostnad	10	1 307 598
Annen finanskostnad		37 183
Sum finanskostnader		1 344 781
Resultat av finansposter		-876 155
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 105 532
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-1 125 103
Ordinært resultat		-3 980 429
Årsresultat		-3 980 429
Disponering av resultat		
Overført til udekket tap	8	-3 980 429
Sum overføringer		-3 980 429



Solberg Næringseiendom AS

Balanse

	Note	2018
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	9, 12	1 125 103
Sum immaterielle eiendeler		1 125 103
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	5	95 285 485
Sum finansielle anleggsmidler		95 285 485
Sum anleggsmidler		96 410 588
Omløpsmidler		
Fordringer		
Fordring på selskap i samme konsern	6	9 872 010
Andre kortsiktige fordringer		836 325
Sum fordringer		10 708 335
Bankinnskudd o.l.		
Bankinnskudd		513 874
Sum bankinnskudd o.l.		513 874
Sum omløpsmidler		11 222 209
Sum eiendeler		107 632 797



Solberg Næringseiendom AS

Balanse

	Note	2018
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	7, 8	1 000 000
Overkurs	8	67 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	-8 570
Sum innskutt egenkapital		67 991 430
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8	3 980 429
Sum opptjent egenkapital		-3 980 429
Sum egenkapital		64 011 001
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 480 208
Sum annen langsiktig gjeld	10	43 480 208
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld		141 588
Sum kortsiktig gjeld		141 588
Sum gjeld		43 621 796
Sum egenkapital og gjeld		107 632 797

Oslo, 01.04.2019

Styret i Solberg Næringseiendom AS

Lars Erik Hoel
Styreleder

Dag Sten
Styremedlem

Svein Morten Sørensen
Styremedlem

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem



Solberg Næringsseidom 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 gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er ikke kostnadsført honorar til styret i 2018.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 0 ekskl. MVA.



Solberg Næringsseiendom AS

Noter

Note 3 Etableringskostnader

	2018
Tilrettelegging NRP Finans AS	4 330 000
Teknisk DD	235 450
Etablering av prosjekt, NRP Procurator AS	160 000
Sum	4 725 450
Aktivert kostpris aksjer	-814 700
Kostnadsført	3 910 750

Note 4 Administrasjonskostnader

	2018
Forretningsførsel	294 729
Revisjon, bistand	6 000
Diverse	17 898
Sum	318 627

Note 5 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)	Ervervet
Solberg Teglverk Eiendom AS	Oslo	100%	100%	-1 877 862	15 222 973	16.03.2018

Investeringer etter kostmetoden

Datterselskap:

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Ned- skrivning	Balanseført verdi 31.12.2018
Solberg Teglverk Eiendom AS	95 285 485	0	95 285 485
	95 285 485		95 285 485



Solberg Næringseiendom AS

Noter

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018
Fordringer	
Andre kortsiktige fordringer konsern	9 872 010
Sum	9 872 010

Mellomværende mellom selskapene renteberegnes med rente tilsvarende pantelånet med 4,09%.
Inntektsførte renter utgjør NOK 468.616.
Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Solberg Næringseiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,00	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SKB Eiendom AS	745 000	74,50	74,50
Brødrene Jensen AS	150 000	15,00	15,00
Løren Holding AS	100 000	10,00	10,00
Jonsokveien Invest AS	5 000	0,50	0,50
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,00	100,00

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital / udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital stiftelse 16.08.2017	30 000	0	0	0	30 000
Stiftelseskostnader	0	0	-8 570	0	-8 570
Kapitalnedsettelse 05.04.2018	-30 000	0	0	0	-30 000
Kapitalforhøyelse 05.04.2018	1 000 000	70 000 000	0	0	71 000 000
Utbetalt e.o. utbytte	0	-3 000 000	0	0	-3 000 000
Årets resultat	0	0	0	-3 980 429	-3 980 429
Egenkapital 31.12.2018	1 000 000	67 000 000	-8 570	-3 980 429	64 011 001



Solberg Næringseiendom AS

Noter

Note 9 Langsiktig gjeld

Pantelån i Sparebank 1 BV	31.12.2018
Saldo hovedstol pantelån	43 665 625
Etableringsgebyr pantelån	-185 417
Sum	43 480 208

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

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 125 103
Skattekostnad ordinært resultat	-1 125 103
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-5 105 532
Permanente forskjeller	-1 000
Endring i midlertidige forskjeller	-185 417
Skattepliktig inntekt	-5 291 949
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	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:

	2018
Andre forskjeller	185 417
Sum	185 417
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 299 519
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 114 102
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 125 103



Solberg Næringseiendom AS

Noter

Note 11 Ikke balanseførte forpliktelser

Selskapet har inngått forretningsføreravtale NRP Procurator AS.



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 underskudd på kr 3 980 429. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.



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 regnskapsestimatene 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, 1. april 2019
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor