



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 623 095
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Oscars gate 30 0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ekaterina Zaytseva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.05.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		135 000	140 705
Annen driftskostnad	1	653 521	581 417
Sum kostnader		788 521	722 122
Driftsresultat		-788 521	-722 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	25 490 166	14 010 615
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 068 177	2 840 899
Annen renteinntekt		15 344	19 773
Annen finansinntekt	3	13 697 315	
Sum finansinntekter		40 271 002	16 871 287
Rentekostnad til foretak i samme konsern		129 453	331 346
Annen rentekostnad	4	15 083 511	12 934 390
Annen finanskostnad		26 215	133 509
Sum finanskostnader		15 239 179	13 399 245
Netto finans		25 031 823	3 472 042
Ordinært resultat før skattekostnad		24 243 302	2 749 920
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 243 302	2 749 920
Årsresultat		24 243 302	2 749 920
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 243 302	2 749 920
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		24 243 303	2 749 920
Sum overføringer og disponeringer		24 243 303	2 749 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	82 920 962	93 315 904
Lån til foretak i samme konsern	3,6	101 984 863	114 433 584
Investeringer i tilknyttet selskap	3	10 992 463	
Sum finansielle anleggsmidler		195 898 288	207 749 488
Sum anleggsmidler		195 898 288	207 749 488
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		288 169	313 646
Konsernfordringer	6	25 548 416	14 018 865
Sum fordringer		25 836 585	14 332 511
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		4 559 962	395 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 559 962	395 477
Sum omløpsmidler		30 396 547	14 727 988
SUM EIENDELER		226 294 835	222 477 476
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 575 000	1 575 000
Beholdning av egne aksjer	7	-236 905	-236 905
Overkurs	7	70 400 131	70 400 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		71 738 226	71 738 226
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	13 807 817	38 051 120
Sum opptjent egenkapital		-13 807 817	-38 051 120
Sum egenkapital		57 930 409	33 687 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	154 000 000	171 500 000
Langsiktig konserngjeld	4,6	11 190 618	13 861 454
Sum annen langsiktig gjeld		165 190 618	185 361 454
Sum langsiktig gjeld		165 190 618	185 361 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 276	
Annen kortsiktig gjeld	9	3 145 532	3 428 915
Sum kortsiktig gjeld		3 173 808	3 428 915
Sum gjeld		168 364 426	188 790 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 294 835	222 477 475



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		23 324 000	24 153 000
Sum inntekter		23 324 000	24 153 000
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	4 963 000	5 069 000
Andre driftskostnader	3	4 019 000	3 701 000
Sum kostnader		8 982 000	8 770 000
Driftsresultat		14 342 000	15 383 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		12 870 000	
Finansinntekt		136 000	93 000
Sum finansinntekter		13 006 000	93 000
Annen rentekostnad	4,5	15 084 000	12 944 000
Andre finanskostnader		36 000	143 000
Sum finanskostnader		15 120 000	13 087 000
Netto finans		-2 114 000	-12 994 000
Ordinært resultat før skattekostnad		12 228 000	2 389 000
Skattekostnad	9	78 000	893 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 150 000	1 496 000
Årsresultat		12 150 000	1 496 000
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 150 000	1 496 000
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		12 150 000	1 496 000
Sum overføringer og disponeringer		12 150 000	1 496 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	2	224 108 000	252 206 000
Sum varige driftsmidler		224 108 000	252 206 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	11 820 000	
Sum finansielle anleggsmidler		11 820 000	
Sum anleggsmidler		235 928 000	252 206 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer		1 138 000	2 912 000
Fordring på nærstående selskap	8	10 845 000	
Sum fordringer		11 983 000	2 912 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og kontantekvivalenter		11 986 000	9 987 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 986 000	9 987 000
Sum omløpsmidler		23 969 000	12 899 000
SUM EIENDELER		259 897 000	265 105 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	112 323 000	112 323 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		112 323 000	112 323 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	14 455 000	26 605 000
Sum opptjent egenkapital		-14 455 000	-26 605 000
Sum egenkapital		97 868 000	85 718 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	1 584 000	1 823 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 584 000	1 823 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 675 000	171 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		154 675 000	171 500 000
Sum langsiktig gjeld		156 259 000	173 323 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	10	5 770 000	6 064 000
Sum kortsiktig gjeld		5 770 000	6 064 000
Sum gjeld		162 029 000	179 387 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 897 000	265 105 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 352069

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 623 095
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ekaterina Zaytseva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 23.06.2021



Organisasjonsnr: 989 623 095
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		135 000	140 705
Annen driftskostnad	1	653 521	581 417
Sum kostnader		788 521	722 122
Driftsresultat		-788 521	-722 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	25 490 166	14 010 615
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 068 177	2 840 899
Annen renteinntekt		15 344	19 773
Annen finansinntekt	3	13 697 315	
Sum finansinntekter		40 271 002	16 871 287
Rentekostnad til foretak i samme konsern		129 453	331 346
Annen rentekostnad	4	15 083 511	12 934 390
Annen finanskostnad		26 215	133 509
Sum finanskostnader		15 239 179	13 399 245
Netto finans		25 031 823	3 472 042
Ordinært resultat før skattekostnad		24 243 302	2 749 920
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 243 302	2 749 920
Årsresultat		24 243 302	2 749 920
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 243 302	2 749 920
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		24 243 303	2 749 920
Sum overføringer og disponeringer		24 243 303	2 749 920



Organisasjonsnr: 989 623 095
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2		82 920 962	93 315 904
Lån til foretak i samme konsern	3,6	101 984 863	114 433 584
Investeringer i tilknyttet selskap	3	10 992 463	
Sum finansielle anleggsmidler		195 898 288	207 749 488
Sum anleggsmidler		195 898 288	207 749 488

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		288 169	313 646
Konsernfordringer	6	25 548 416	14 018 865
Sum fordringer		25 836 585	14 332 511

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		4 559 962	395 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 559 962	395 477
Sum omløpsmidler		30 396 547	14 727 988
SUM EIENDELER		226 294 835	222 477 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,8	1 575 000	1 575 000
Beholdning av egne aksjer	7	-236 905	-236 905
Overkurs	7	70 400 131	70 400 131
Sum innskutt egenkapital		71 738 226	71 738 226

Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	13 807 817	38 051 120
Sum opptjent egenkapital		-13 807 817	-38 051 120



Sum egenkapital		57 930 409	33 687 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	154 000 000	171 500 000
Langsiktig konserngjeld	4,6	11 190 618	13 861 454
Sum annen langsiktig gjeld		165 190 618	185 361 454
Sum langsiktig gjeld		165 190 618	185 361 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 276	
Annen kortsiktig gjeld	9	3 145 532	3 428 915
Sum kortsiktig gjeld		3 173 808	3 428 915
Sum gjeld		168 364 426	188 790 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 294 835	222 477 475



Organisasjonsnr: 989 623 095
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		23 324 000	24 153 000
Sum inntekter		23 324 000	24 153 000
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	4 963 000	5 069 000
Andre driftskostnader	3	4 019 000	3 701 000
Sum kostnader		8 982 000	8 770 000
Driftsresultat		14 342 000	15 383 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer		12 870 000	
Finansinntekt		136 000	93 000
Sum finansinntekter		13 006 000	93 000
Annen rentekostnad	4,5	15 084 000	12 944 000
Andre finanskostnader		36 000	143 000
Sum finanskostnader		15 120 000	13 087 000
Netto finans		-2 114 000	-12 994 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	9	78 000	893 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 150 000	1 496 000
Årsresultat		12 150 000	1 496 000
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 150 000	1 496 000
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		12 150 000	1 496 000
Sum overføringer og disponeringer		12 150 000	1 496 000



Organisasjonsnr: 989 623 095
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	2	224 108 000	252 206 000
Sum varige driftsmidler		224 108 000	252 206 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	11 820 000	
Sum finansielle anleggsmidler		11 820 000	
Sum anleggsmidler		235 928 000	252 206 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer		1 138 000	2 912 000
Fordring på nærstående selskap	8	10 845 000	
Sum fordringer		11 983 000	2 912 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og kontantekvivalenter		11 986 000	9 987 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 986 000	9 987 000
Sum omløpsmidler		23 969 000	12 899 000
SUM EIENDELER		259 897 000	265 105 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	112 323 000	112 323 000
Sum innskutt egenkapital		112 323 000	112 323 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	14 455 000	26 605 000
Sum opptjent egenkapital		-14 455 000	-26 605 000



Sum egenkapital		97 868 000	85 718 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	1 584 000	1 823 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 584 000	1 823 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 675 000	171 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		154 675 000	171 500 000
Sum langsiktig gjeld		156 259 000	173 323 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	10	5 770 000	6 064 000
Sum kortsiktig gjeld		5 770 000	6 064 000
Sum gjeld		162 029 000	179 387 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 897 000	265 105 000



Organisasjonsnr: 989 623 095
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	157500000.00	0.01	1575000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Stiftelsen Scheibler	67139474.00	42.63%	Ordinære aksjer
T H Holmen Eiendom AS	19632079.00	12.46%	Ordinære aksjer
AS Holms Hus	12969960.00	8.23%	Ordinære aksjer
Tanum Holding AS	8033496.00	5.10%	Ordinære aksjer
Øvrige	49724991.00	31.57%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	157500000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
AS Årvollveien 72	100.00%	100.00%	500000.00	1459.00



Organisasjonsnr: 989 623 095
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.



Næringseiendom Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Lønnskostnad		135 000	140 705
Annen driftskostnad	1	653 521	581 417
Sum driftskostnader		788 521	722 122
DRIFTSRESULTAT		(788 521)	(722 122)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	2	25 490 166	14 010 615
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 068 177	2 840 899
Annen renteinntekt		15 344	19 773
Annen finansinntekt	3	13 697 315	0
Sum finansinntekter		40 271 002	16 871 287
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		129 453	331 346
Annen rentekostnad	4	15 083 511	12 934 390
Annen finanskostnad		26 215	133 509
Sum finanskostnader		15 239 179	13 399 245
NETTO FINANSPOSTER		25 031 824	3 472 042
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		24 243 303	2 749 920
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
ÅRSRESULTAT		24 243 303	2 749 920
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Dekning av udekket tap		24 243 303	2 749 920
Sum overføringer og disponeringer		24 243 303	2 749 920

Penneo Dokumentnr: 6G7KS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ



Næringseiendom Holding AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	82 920 962	93 315 904
Fordringer på nærstående selskap	3,6	101 984 863	114 433 584
Investeringer i felles kontrollert virksomhet	3	10 992 463	0
Sum finansielle anleggsmidler		195 898 288	207 749 488
SUM ANLEGGSMIDLER		195 898 288	207 749 488
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	25 548 416	14 018 865
Andre kortsiktige fordringer		288 169	313 646
Sum fordringer		25 836 585	14 332 511
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 559 962	395 477
SUM OMLØPSMIDLER		30 396 547	14 727 987
SUM EIENDELER		226 294 835	222 477 475

Penneo Dokumentnøkkel: 6GTKS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ



Næringseiendom Holding AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 575 000	1 575 000
Egne aksjer	7	(236 905)	(236 905)
Overkurs	7	70 400 131	70 400 131
Sum innskutt egenkapital		71 738 226	71 738 226
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	(13 807 817)	(38 051 120)
Sum opptjent egenkapital		(13 807 817)	(38 051 120)
SUM EGENKAPITAL		57 930 409	33 687 106
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	154 000 000	171 500 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,6	11 190 618	13 861 454
Sum langsiktig gjeld		165 190 618	185 361 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 276	0
Annen kortsiktig gjeld	9	3 145 532	3 428 915
Sum kortsiktig gjeld		3 173 808	3 428 915
SUM GJELD		168 364 426	188 790 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 294 835	222 477 475

Oslo, 5. mai 2021

Erik Garaas
(styrets leder)

Lars P. Fasting

Mads Agerup

Truls H. Holm

Truls Holthe

Penneo Dokumentnøkkel: 6GTKS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ



Næringseiendom Holding AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

Fordringer

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

Deltakelse i felles kontrollert virksomhet

Investeringer der vi har 20-50% eierskap og økonomisk virksomhet er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll av virksomheten, defineres som felles kontrollert virksomhet.

Andel i felles kontrollerte virksomheter vurderes etter kostmetoden i selskaps- og konsernregnskap, etter NRS (F) Investeringer i tilknyttet selskap og deltakelse i felles kontrollert virksomhet 2.3.

Pensjoner

Det har ikke vært noen ansatte gjennom året, så det er ikke etablert noen pensjonsordning i selskapet.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Penneo Dokumentnøkkel: 6G7KS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ



Næringseiendom Holding AS

Noter 2020

Note 1 - Annen driftskostnad

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt styrehonorar med kr 135 000 i 2020.

Det foreligger ikke avtaler om andre ytelser til styret eller eiere. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til verken styret eller eiere.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Lovpålagt revisjon	101 750	95 875
Totalt	101 750	95 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

Note 2 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
AS Årvollveien 72	16-06-2008	Oslo	100 %	1 459	500 000
Kjeller Næringseiendom AS	16-06-2008	Oslo	100 %	3 874 416	15 507 900
Nye Industrifinans Kino 2 AS	16-06-2008	Oslo	100 %	2 777 046	14 229 729
Karihaugen Lagereiendom AS	27-03-2007	Oslo	100 %	34 002	1 000 000
Stamveien 6 Eiendom AS	20-12-2007	Oslo	100 %	3 288 655	18 406 191
Støperiveien 28 Eiendom AS	20-12-2007	Oslo	100 %	2 891 207	5 404 604

Stemmeandel tilsvarer eierandel.

Investering etter kostmetoden:

Selskap	Anskaffelses-kost	Antall aksjer	Bokført verdi
AS Årvollveien 72	500 000	500	500 000
Kjeller Næringseiendom AS	30 052 304	500	30 052 304
Nye Industrifinans Kino 2 AS	19 932 850	500	19 932 850
Karihaugen Lagereiendom AS	1 000 000	10 000	1 000 000
Stamveien 6 Eiendom AS	19 948 179	1 000	19 948 179
Støperiveien 28 Eiendom AS	11 452 572	1 000	11 452 572
Sum			82 920 962

Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper er inntektsført med 25 490 166 i 2020.



Næringseiendom Holding AS

Noter 2020

Note 3 - Investeringer i felleskontrollert virksomhet

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Rudsletta 24 Eiendom AS	16-06-2008	Oslo	50 %	390 698	5 328 369

50% av aksjene i Rudsletta 24 Eiendom AS er solgt i 2020 med en gevinst på NOK 13 697 315. Stemmeandel tilsvarer eierandel.

Note 4 - Langsiktig gjeld

	31.12.2020	31.12.2019
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen</i>		
Gjeld til konsernselskaper	11 190 618	13 861 454
Sum	11 190 618	13 861 454
<i>Gjeld med forfall tidligere enn 5 år</i>		
Danske Bank	154 000 000	171 500 000
Sum	154 000 000	171 500 000
Totalt	165 190 618	185 361 454

Påløpte renter er klassifisert som annen kortsiktig gjeld, ref. note 8

Ved årsskiftet hadde selskapet et avdragsfritt lån på 154 millioner kroner i Danske Bank med forfall den 23. mars 2023.

Næringseiendom Holding AS har en rentesikringsavtale med Danske Bank som ved utløpet av 2020 var på 152,6 millioner kroner og hadde en negativ markedsverdi på 19,6 millioner kroner. Rentesikringen reduseres med 1,2 millioner kroner hvert kvartal og løper til 12. oktober 2023.

Penneo Dokumentnøkkel: 6G7KS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ



Næringseiendom Holding AS

Noter 2020

Note 5 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag og skattekostnad:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	24 243 303	2 749 920
Resultatført konsernbidrag/utbytte	-25 490 166	-14 010 615
Mottatt skattepliktig konsernbidrag	59 801 606	22 588 474
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	-13 697 315	-
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	-44 857 428	-11 327 779
Årets skattegrunnlag	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	0	0
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	31.12.2020	31.12.2019
- Fremførbart skattemessig underskudd	43 690 681	88 548 109
Sum negative skatteøkende forskjeller	43 690 681	88 548 109
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	43 690 681	88 548 109

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel.

Penneo Dokumentnrøkket:6G7KS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ



Næringseiendom Holding AS

Noter 2020

Note 6 - Mellomværende med foretak i samme konsern og felleskontrollert virksomhet

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktige fordringer konsern		
Støperiveien 28 Eiendom AS	38 217 838	42 075 010
Stamveien 6 Eiendom AS	22 916 371	26 512 096
Kjeller Næringseiendom AS	21 192 068	24 729 030
Rudsletta 24 Eiendom AS	-	11 589 985
Nye Industrifinans Kino 2 AS	8 813 929	9 527 463
Sum	91 140 208	114 433 584
Langsiktige fordringer FKV		
Rudsletta 24 Eiendom AS	10 844 655	-
Sum	10 844 655	-
Kortsiktige fordringer konsern		
Netto konsernbidrag	25 490 166	14 441 922
Industrifinans Kino 2 Eiendom AS	58 250	8 250
Sum	25 548 416	14 450 172
Langsiktig gjeld konsern		
Karihaugveien Lagereiendom AS	6 534 842	8 130 185
AS Årvollveien 72	4 655 776	5 731 269
Sum	11 190 618	13 861 454

Konsernmellomværende renteberegnes med 1 % p.a. Renter beregnes etterskuddsvis den 31.12 hvert år, og tillegges lånesaldoene. Det er ikke avtalt noen avdragsstruktur på lånene.

Note 7 - Endring i egenkapitalen

	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
01.01.2020	1 338 095	70 400 131	-38 051 120	33 687 106
Årets resultat			24 243 303	24 243 303
31.12.2020	1 338 095	70 400 131	-13 807 817	57 930 409



Næringseiendom Holding AS

Noter 2020

Note 8 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 157 500 000 ordinære aksjer hver pålydende kr 0,01. Samlet aksjekapital utgjør kr 1 575 000.

Alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringer.

Selskapets største aksjonærer pr 31.12.2020:	Andel	Antall
Stiftelsen Scheibler	42,63 %	67 139 474
T H Holm Eiendom AS	12,46 %	19 632 079
AS Holms Hus	8,23 %	12 969 960
Tanum Holding AS	5,10 %	8 033 496
Sum	68,43 %	107 775 009
Øvrige	31,57 %	49 724 991
Totalt	100,00 %	157 500 000

Truls Holm eier pr. 31.12.20 12 969 960 aksjer gjennom AS Holms Hus og 19 632 079 aksjer gjennom T H Holm Eiendom AS.

Videre representerer Erik Garaas aksjonæren Stiftelsen Scheibler (67 139 474 aksjer) og Truls Holthe representerer Tanum Holding AS (8 033 496 aksjer) og Risungen AS (1 270 055 aksjer).

Mads Agerup er deleier i Gjert Agerup AS (2 476 356 aksjer) og Puregas AS (3 301 386 aksjer).

Samlet representerer selskapets styre 73% av selskapets aksjer.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består i hovedsak av påløpte renter på langsiktige lån.



Næringseiendom Holding AS

Noter 2020

Note 10 - Garantiansvar

Næringseiendom Holding AS har stillet garanti til entreprenøren i forbindelse med oppføring av nybygg og utomhusanlegg ved Rudsletta 24.

Garantiansvar, kausjoner mv	I år	I fjor
ikke sikret med pant	21 127 548	0
Totalt	21 127 548	0

Note 11 - Vesentlige hendelser i regnskapsåret og etter balansedagen

Smitteverntiltakene mot koronavirus har ført til stengning eller redusert aktivitet hos flere av konsernets leietakere. Alle leietakere har imidlertid betalt full leie i 2021. Det forventes at leietakerne vil fortsette å betale leie i henhold til leieavtalene.

Penneo Dokumentnøkkel: 6GTKS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ



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."

Lars Petter Hadler Fasting

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-2626007

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-05-10 12:54:19Z



Erik Garaas

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-744804

IP: 81.191.xxx.xxx

2021-05-10 13:34:44Z



Truls Herman Holm

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 109.235.xxx.xxx

2021-05-10 14:52:17Z



Truls Holthe

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1245613

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-05-10 18:42:57Z



Mads Agerup

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-11 10:20:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6GTKS-YZPZE-KZMV3-BNEQY-7X1YU-C7MIJ

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>



Til generalforsamlingen i Næringseiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Næringseiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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 årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Næringseiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Næringseiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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 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.

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 - Næringsseidom Holding AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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.

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, 12. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-12 10:41

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.



Næringseiendom Holding - Konsern

Resultatregnskap

(TNOK)

Noter

2020

2019

Driftsinntekter

Leieinntekter

23 324

24 153

Sum driftsinntekter

23 324

24 153

Driftskostnader

Ordinære avskrivninger

2

(4 963)

(5 069)

Andre driftskostnader

3

(4 019)

(3 701)

Sum driftskostnader

(8 982)

(8 770)

Driftsresultat

14 342

15 383

Gevinst ved salg av aksjer

12 870

-

Andre finansinntekter

136

93

Rentekostnader

4,5

(15 084)

(12 944)

Andre finanskostnader

(36)

(143)

Netto finansposter

(2 114)

(12 994)

Ordinært resultat før skattekostnad

12 228

2 389

Skattekostnad

9

(78)

(893)

Resultat

12 150

1 496

Penneo Dokumentnøkkel: B4DELLOFHE-WYJWJ-LTADU-SVY1H-JF5HB



Balanse

EIENDELER		31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Fast eiendom	2	224 108	252 206
Sum varige driftsmidler		224 108	252 206
Investering i felles kontrollert virksomhet	7	11 820	-
Sum finansielle anleggsmidler		11 820	-
Sum anleggsmidler		235 928	252 206
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer		1 138	2 912
Fordring på nærstående selskap	8	10 845	
Kontanter og kontantekvivalenter		11 986	9 987
Sum omløpsmidler		23 969	12 899
Sum eiendeler		259 898	265 105
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	6	112 323	112 323
Opptjent egenkapital	6	(14 455)	(26 605)
Sum egenkapital		97 868	85 718
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 675	171 500
Utsatt skatt	9	1 584	1 823
Sum langsiktig gjeld		156 259	173 323
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	10	5 770	6 064
Sum kortsiktig gjeld		5 770	6 064
Sum gjeld		162 029	179 387
Sum EK og gjeld		259 898	265 105

Oslo, 5. mai 2021

Erik Garaas
Styrets leder

Mads Agerup

Truls H. Holm

Truls Holthe

Lars P. Fasting

Penneo Dokumentnøkkel: B4DEL-LOFHE-WYJWJ-LTADU-SVY1H-JFSHB



Næringseiendom Holding AS - Konsern

Note 1 Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Konsernregnskapet er utarbeidet etter NRS 8 om god regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskap består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultat og den samlede økonomiske stilling for Næringseiendom Holding AS med datterselskaper. I tillegg til morselskapet inngår følgende selskaper i konsolideringen på tidspunktet for regnskapsavslutningen:

Stamveien 6 Eiendom AS
Støperiveien 28 Eiendom AS
Kjeller Næringseiendom AS
Nye Industrifinans Kino 2 AS
Industrifinans Kino 2 Eiendom AS
AS Årvollveien 72
Karihaugen Lagereiendom AS

Rapporteringsvaluta

Konsernregnskapet presenteres i norske kroner da konsernets eiendomsaktiviteter finner sted i Norge.

Konsolideringsprinsipper

I konsernoppgjøret elimineres aksjer i datterselskaper etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av aksjer i datterselskaper elimineres kostprisen på aksjene mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Betalt merverdi ut over bokført egenkapital er tillagt eiendommens bokførte verdi i konsernregnskapet i samsvar med de verdibetraktninger som ble lagt til grunn ved kjøpet og avskrives i samme takt som bygg for øvrig. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld innen konsernet er eliminert i konsernoppgjøret.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Avskrivningene starter fra og med det tidspunkt driftsmidlet blir tatt i bruk. Tomter er ikke gjenstand for avskrivninger. Driftsmidlene nedskrives til antatt virkelig verdi ved varig verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Påkostninger som øker byggets verdi aktiveres som en del av bygget og avskrives over gjenværende økonomisk levetid på bygget. Omkostninger ved kjøp av bygg aktiveres sammen med bygget.

Inntekts- og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende utgiftsføres driftsomkostninger og rentekostnader etter hvert som disse påløper. Vedlikehold som ikke medfører en standardheving på bygg utgiftsføres. Annet vedlikehold utgiftsføres fortløpende når vedlikeholdet finner sted.



Omløpsmidler/anleggsmidler

Eiendeler som er bestemt for varig eie og bruk, klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler oppføres som omløpsmidler.

Deltakelse i felles kontrollert virksomhet

Investeringer der vi har 20-50% eierskap og økonomisk virksomhet er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll av virksomheten, defineres som felles kontrollert virksomhet.

Andel i felles kontrollerte virksomheter vurderes etter kostmetoden i selskaps- og konsernregnskap, etter reglene for små foretak i NRS (F) Investeringer i tilknyttet selskap og deltakelse i felles kontrollert virksomhet 2.3.

Fordringer

Fordringer bokføres til pålydende med fradrag for påregnelige tap. Fordringer med forfall etter mindre enn et år klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige fordringer klassifiseres som anleggsmidler.

Renteswapavtaler

Løpende netto rentebetalinger periodiseres etter hvert som disse påløper eller opptjenes. Netto rente for løpende oppgjør klassifiseres sammen med rentekostnaden på langsiktig rentebærende gjeld.

Gjeld

Gjeld er oppført i overensstemmelse med god regnskapsskikk. Langsiktig gjeld omfatter også første års avdrag på pantelån. Pantelånene bokføres til pålydende. Rentekostnader utgiftsføres etter hvert som disse påløper. Inntekter og utgifter fra inngåtte sikringskontrakter periodiseres og resultatføres.

Omkostninger i forbindelse med opptak av pantegjeld aktiveres og avskrives over lånenes løpetid.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

Ved oppkjøp av investeringseiendommene er skatterabatt fratrukket ved beregning av kostpris i konsernet (innregningsunntaket) og derfor er det ikke balanseført utsatt skatt på merverdier.



Note 2 Fast eiendom

Bygninger og tomter	31.12.2020	31.12.2019
Anskaffelseskost 01.01.	316 842	316 842
Tilgang i perioden	327	-
Avgang i perioden	(29 851)	-
Akkumulerte avskrivninger	(63 210)	(64 636)
Balanseført verdi	224 108	252 206
Årets avskrivninger	4 963	5 069

Merverdi ved kjøp av datterselskapene er henført til fast eiendom og tillagt kostpris.

Omkostninger i forbindelse med erverv er tillagt kostpris.

I konsernregnskapet er det lagt til grunn en forventet økonomisk levetid på 50 år med 2% p.a. lineære avskrivninger.

Note 3 Andre driftskostnader

	2020	2019
Honorar for lovpålagt revisjon	195	222
Honorar for andre tjenester fra valgt revisor	2	12
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	154	154
Forvaltningshonorar	1 407	1 399
Andre kostnader inkl. eiendomsskatter, vedlikehold m.v.	2 261	1 914
Sum	4 019	3 700

Konsernet har ingen ansatte. Det er inngått forretningsførselsavtaler som ivaretar konsernets administrative funksjoner, jfr. note 10.

Note 4 Rentekostnader

	2020	2019
Rentekostnader långivere	5 279	6 492
Netto rentekostnad tilknyttet renteswapavtaler	9 805	6 452
Sum	15 084	12 944

Note 5 Langsiktig gjeld

<i>Pålydende rentebærende gjeld:</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Gjeld til kredittinstitusjoner	154 675	171 500
Balanseført verdi på rentebærende gjeld 31.12	154 675	171 500

<i>Utløpsprofil langsiktig gjeld:</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
1-2 år	154 675	171 500
3-5 år		
Over 5 år		
Sum	154 675	171 500

Gjeld sikret ved pant	154 675	171 500
-----------------------	---------	---------

Bokført verdi av pantsatte eiendeler (fast eiendom)	224 108	252 206
---	---------	---------

Ved årsskiftet hadde selskapet et avdragsfritt lån på 154,0 millioner kroner i Danske Bank med forfall den 23. mars 2023. Næringsseiendom Holding AS har en rentesikringsavtale med Danske Bank som ved utløpet av 2020 var på 152,6 millioner kroner og hadde en negativ markedsverdi på 19,6 millioner kroner. Rentesikringen reduseres med 1,2 millioner kroner hvert kvartal og løper til 12. oktober 2023.



Note 6 Aksjonærer og egenkapital

Aksjonærer som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen pr 31.12.20:	Andel	Antall
STIFTELSEN SCHEIBLER	42,63 %	67 139 474
T H HOLM EIENDOM AS	12,46 %	19 632 079
AS HOLMS HUS	8,23 %	12 969 960
TANUM HOLDING AS	5,10 %	8 033 496
Sum	68,43 %	107 775 009
Øvrige	31,57 %	49 724 991
Totalt	100,00 %	157 500 000

Alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringer.

Styret:

Truls Holm eide ved utgangen av 2020 12 969 960 aksjer gjennom AS Holms Hus og 19 632 079 aksjer gjennom T H Holm Eiendom AS.

Videre representerer Erik Garaas og Lars P. Fasting aksjonæren Stiftelsen Scheibler (67 139 474 aksjer) og Truls Holthe representerer Tanum Holding AS (8 033 496 aksjer) og Risungen AS (1 270 055 aksjer). Mads Agerup er deleier i Gjert Agerup AS (2 476 356 aksjer) og Puregas AS (3 301 386 aksjer).

Samlet representerer selskapets styre 73 % av selskapets aksjer.

Årets endring i egenkapital

Konsem	Innskutt EK	Opptjent EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2019 i henhold til fastsatt regnskap	112 323	-26 605	85 718
Tilleggsutbytte	0		0
Årets resultat		12 150	12 150
Egenkapital pr. 31.12.2020	112 323	-14 455	97 868

Note 7 Investering i felles kontrollert virksomhet

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Rudsletta 24 Eiendom AS		Oslo	50 %	(1 236 169) 15 569 658

50% av aksjene i Rudsletta 24 Eiendom AS er solgt i 2020 med en gevinst på TNOK 12 870.

Næringseiendom Holding AS eier etter dette 50% av aksjene i Rudsletta 24 Eiendom AS.

Note 8 Mellomværende nærstående selskap

	31.12.2020	31.12.2019
Rudsletta 24 Eiendom AS	10 845	-
Sum	10 845	-



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Endring i utsatt skatt	78	893
Øvrige endringer		-
Årets totale skattekostnad	78	893

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/ utsatt skattefordel	31.12.2020	31.12.2019
Fremførbare underskudd	(43 691)	(88 692)
Midlertidige forskjeller knyttet til eiendom	50 242	96 329
Øvrige midlertidige forskjeller	650	650
= Netto skattereduserende forskjeller	7 201	8 287

Utsatt skatt (22%)	1 584	1 823
--------------------	-------	-------

Ved oppkjøp av investeringseiendommene er skatterabatt fratrukket ved beregning av kostpris i konsernet (innregningsunntaket) og derfor er det ikke balanseført utsatt skatt på merverdier.

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2020	31.12.2019
Påløpte rentekostnader	2 489	2 762
Offentlige avgifter	159	253
Leverandørgjeld	284	286
Påløpte kostnader, avregninger m.v.	2 838	2 763
Sum	5 770	6 064

Note 11 Nærstående parter

Næringseiendom Holding AS har en avtale om ekstern administrasjon av konsernet med Industrifinans Forretningsførsel AS.

Videre har selskapet mandatavtale med Industrifinans Direkte Investeringer AS hvor Næringseiendom Holding AS som oppdragsgiver vil bruke Industrifinans Direkte Investeringer AS som preferert tilrettelegger i forbindelse med innhenting av kapital og som rådgivere i forbindelse med kjøp av eiendommer. Det er belastet TNOK 1 407 i honorar for løpende forvaltning iht. kontraktene (2019 TNOK 1 399).

Note 12 Garantiansvar

Næringseiendom Holding AS har stillet garanti til entreprenøren i forbindelse med oppføring av nybygg og utomhusanlegg ved Rudsetta 24.

Garantiansvar, kausjoner mv	I år	I fjor
ikke sikret med pant	21 127 548	-
Totalt	21 127 548	-

Note 13 Vesentlige hendelser i og etter regnskapsåret

Smitteverntiltakene mot koronavirus har ført til stengning eller redusert aktivitet hos flere av konsernets leietakere. Alle leietakere har imidlertid betalt full leie i 2020 og hittil i 2021. Det forventes at leietakerne vil fortsette å betale leie i henhold til leieavtalen.

Note 14 Betingede utfall

Konsernet har mulige forpliktelser knyttet til rettslige krav som kan oppstå i forbindelse med den ordinære driften. Det er ikke forventet at det vil oppstå noen vesentlige forpliktelser.

Note 15 Ytre miljø

De kontraktene som er inngått med leietakerne er i stor grad slik at leietakerne selv gjør de tilpasningene i forhold til de behovene de har. Slike tilpasninger er leietagers ansvar, og det kan være at noen av disse kan ha en risiko for å kunne påvirke det ytre miljø.



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."

Lars Petter Hadler Fasting

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-2626007

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-05-10 13:01:53Z



Erik Garaas

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-744804

IP: 81.191.xxx.xxx

2021-05-10 13:35:55Z



Truls Herman Holm

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 109.235.xxx.xxx

2021-05-10 14:51:07Z



Truls Holthe

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1245613

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-05-10 18:41:53Z



Mads Agerup

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-474237

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-11 10:16:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: B4DEL-LQFHE-WYJWJ-LTADU-5VY1H-JF5HB

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>



Til generalforsamlingen i Næringseiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Næringseiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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 årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Næringseiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Næringseiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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 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.

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 - Næringsseidom Holding AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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.

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, 12. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-12 10:41

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.