



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 032 275  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SÆTRE HAVN UTVIKLING 3 AS  
Forretningsadresse: c/o Conceptor Bolig AS  
Billingstadsletta 13  
1396 BILLINGSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lasse Skjelbred  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

### 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, 22.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	8 685	
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 685</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 685</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 610	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 610</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>9 610</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>925</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	204	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>721</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>721</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	721	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>721</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	60 000	
Lån til foretak i samme konsern	4	1 368 700	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 428 700</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 428 700</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3	<b>109 225</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>109 225</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 537 925</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	409 860	
Overkurs	7	707 940	
Annen innskutt egenkapital	7	-2 111	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 115 689</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	403 347	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>403 347</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 519 036</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 685	
Betalbar skatt	6	204	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 889</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 889</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 537 925</b>	<b>0</b>



Sætre Havn Utvikling 3 AS

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Sætre Havn Utvikling 3 AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2020
<b>Driftskostnader</b>		
Annen driftskostnad	2	<u>8 685</u>
Driftsresultat		<u>-8 685</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		<u>9 610</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>925</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>204</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>721</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overføringer annen egenkapital	7	<u>721</u>



## Sætre Havn Utvikling 3 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020
<b>Anleggsmidler</b>		
<i>Finansielle anleggsmidler</i>		
Investeringer i datterselskap	5	60 000
Lån til foretak i samme konsern	4	<u>1 368 700</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 428 700</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 428 700</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer	3	<u>109 225</u>
Sum omløpsmidler		<u>109 225</u>
Sum eiendeler		<u>1 537 925</u>



## Sætre Havn Utvikling 3 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	7, 8	409 860
Overkurs	7	707 940
Annen innskutt egenkapital	7	-2 111
Sum innskutt egenkapital		<u>1 115 689</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital	7	<u>403 347</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>403 347</u>
Sum egenkapital		<u>1 519 036</u>
<b>Gjeld</b>		
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		18 685
Betalbar skatt	6	<u>204</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 889</u>
Sum gjeld		<u>18 889</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 537 925</u>

31. desember 2020  
Asker, 15. mars 2021

Lasse Skjelbred  
styrets leder

Ronnie Byhre Egeland  
styremedlem

Per Arvid Andersen  
styremedlen/daglig leder



## Sætre Havn Utvikling 3 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets formål er å drive med kjøp, salg, utvikling og forvaltning av fast eiendom samt annen beslektet virksomhet, herunder å finansiere og eie andeler i selskaper med tilsvarende formål.

#### *Fisjon og sammenligningstall*

Med regnskapsmessig virkning 01.01.2020 utfisjonerte Sætre Havn Utvikling 2 AS eiendommer i selskapet og stiftet Sætre Havn Utvikling 3 AS ved tingsinnkudd. Transaksjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Salgsinntekter*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Inntektsføring ved salg av boliger skjer ved overlevering. Kostnadene medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### *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 på etableringstidspunktet.

#### *Prosjekter i arbeid - fullført kontraktsmetode*

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Påløpte kostnader balanseføres som varelager. Kontraktens inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, det vil si når risiko og kontroll er overdratt motparten. Kostnadene kommer til beskatning samtidig som inntekten, når kontrakten er fullført. Prosjekter i arbeid verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.



## Sætre Havn Utvikling 3 AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### 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.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og det er heller ikke utbetalt styrehonorar. Selskapet er ikke pliktig og ha obligatorisk tjenestepensjon.

Nystiftet selskap og ingen godtgjørelse til revisor for 2020.

#### Note 3 - Prosjekter i arbeid

	<b>2020</b>
Varer under tilvirkning	109 225

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2020</b>
Lån til Sætre Havn Utvikling 2 AS	1 368 700

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sætre Havn Næring AS	Porsgrunn	100 %	100 %	-632 188	-1 733 871	30 000
Sætre Varmesentral AS	Billingstad	100 %	100 %	350 446	334 233	30 000
Sum				-281 742	-1 399 638	60 000



## Sætre Havn Utvikling 3 AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2020**

Betalbar skatt	204
Årets totale skattekostnad	204

Beregning av årets skattegrunnlag: **2020**

Ordinært resultat før skattekostnad	925
Årets skattegrunnlag	925
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	204

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Tingsinnskudd	409 860	707 940	-2 111	402 626	1 518 315
Årsresultat	0	0	0	721	721
Egenkapital 31.12.	409 860	707 940	-2 111	403 347	1 519 036

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	540	759	409 860

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	432	80 %	80 %
Holtefjell 80 AS	108	20 %	20 %
Sum	540	100 %	100 %

#### Note 9 - Påvirkning av Covid-19

Selskapets drift har så langt ikke blitt vesentlig påvirket av Covid-19 utbruddet og prosjektutviklingen har gått som normalt i 2020. Fremtidige implikasjoner av Covid-19 kan ikke utelukkes. På nåværende tidspunkt vurderes størst risiko å knytte seg til entreprenørers og underleverandørers leveringsevne.



## Deltakere

**CONCEPTOR FORVALTNING AS** Norge

### Påvirker

Sverre Hov Skjelle  
Senior Controller  
ss@conceptor.no  
95260479

Leveransekanal: E-post

**SÆTRE HAVN UTVIKLING 3 AS** 926 032 275 Norge

### Signert med Norsk BankID

2021-03-15 12:47:28 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred

Dato

Lasse Skjelbred  
Styrets leder  
ls@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

### Signert med Norsk BankID

2021-03-15 12:40:54 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Per Arvid Andersen

Dato

Per Arvid Andersen  
Styremedlem  
paa@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

### Signert med Norsk BankID

2021-03-15 12:41:23 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Ronnie Byhre Egeland

Dato

Ronnie Byhre Egeland  
Styremedlem  
re@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

**CONCEPTOR BOLIG AS** 917 397 090 Norge

### Betrakter

Sigvart Tinney Rasmussen  
CFO  
sr@conceptor.no

Leveransekanal: E-post



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sætre Havn Utvikling 3 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sætre Havn Utvikling 3 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Drammen, 19. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C7D28-8W5YS-UJAVX-U3EJY-NDNYH-CM8I2



# 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."

## Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 12:47:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: C7D28-8W5YS-UJAVX-U3EJY-NDNYH-CM8I2

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>