



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 956 938  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kirkegata 17  
0153 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Øyvind Michael Vedeler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	7		117 494 541
<b>Sum inntekter</b>			<b>117 494 541</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	7		69 065 462
Annen driftskostnad	2	-500 052	2 627 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>-500 052</b>	<b>71 693 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 052</b>	<b>45 801 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 689	11 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 689</b>	<b>11 096</b>
Annen rentekostnad		96 893	1 781 286
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 893</b>	<b>1 781 286</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 204</b>	<b>-1 770 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>476 849</b>	<b>44 031 302</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 023	10 376 720
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		463 108	81 474 083
Konsernbidrag		10 718	2 270 953
Udekket tap	4		
Overføringer til/fra annen egenkapital			-50 090 454



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sum overføringer og disponeringer	4	473 826	33 654 582



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7		
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6		5 000 000
Konsernfordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>			<b>5 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 076 849	32 762 950
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 076 849</b>	<b>32 762 950</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 076 849</b>	<b>37 762 950</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 076 849</b>	<b>37 762 949</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	3		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Annen egenkapital	4		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser		500 000	1 060 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>500 000</b>	<b>1 060 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>500 000</b>	<b>1 060 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			511 846
Betalbar skatt	5		24 667 730
Utbytte		463 108	8 474 083
Kortsiktig konserngjeld	6	13 741	2 949 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>476 849</b>	<b>36 602 949</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>976 849</b>	<b>37 662 949</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 076 849</b>	<b>37 762 949</b>



## Årsregnskap 2019 Holmen Eiendomsutvikling AS

---

Organisasjonsnr: 996 956 938



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC9E10049DEB8C14B31C2A3C82E



**Resultatregnskap**  
Holmen Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt	7	0	117 494 541
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>117 494 541</b>
Varekostnad	7	0	69 065 462
Annen driftskostnad	2	-500 052	2 627 588
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-500 052</b>	<b>71 693 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 052</b>	<b>45 801 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 689	11 096
Annen rentekostnad		96 893	1 781 286
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-23 204</b>	<b>-1 770 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>476 849</b>	<b>44 031 302</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 023	10 376 720
<b>Årsresultat</b>		<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		463 108	8 474 083
Ekstraordinært utbytte		0	73 000 000
Avsatt konsernbidrag		10 718	2 270 953
Overført fra annen egenkapital		0	50 090 454
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC8E100480EB8C14E31C2A3C82F



**Balanse**  
Holmen Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	5 000 000
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 076 849	32 762 950
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 076 849</u>	<u>32 762 950</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 076 849</u>	<u>37 762 950</u>
Sum eiendeler		<u>1 076 849</u>	<u>37 762 949</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC8E10048DEB8C14B31C2A3C82E



## Balanse Holmen Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser		500 000	1 060 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>500 000</u>	<u>1 060 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	511 846
Betalbar skatt	5	0	24 667 730
Utbytte		463 108	8 474 083
Kortsiktig konserngjeld	6	13 741	2 949 290
Sum kortsiktig gjeld		<u>476 849</u>	<u>36 602 949</u>
Sum gjeld		<u>976 849</u>	<u>37 662 949</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 076 849</u>	<u>37 762 949</u>

Oslo, 13.02.2020  
Styret i Holmen Eiendomsutvikling AS

Øyvind Michael Vedeler  
styreleder

Leif Oddvin Jensen  
styremedlem

Pål Mathis Grimstad  
styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC9E10049DEB8C14B31C2A3C62E



## Noter til regnskapet 2019

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og under forutsetningen om fortsatt drift.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Etendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### 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.

### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Inntektsføringen skjer basert på fullføringsgraden multiplisert med salgsgraden. Salgsgraden beregnes som oppnådd salg i prosent av forventet salg. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres.

### Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC8E10049DEB8C14E31C2A3C82E



## Noter til regnskapet 2019

### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2019.  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller andre ledende personer i 2019.

#### Godtgjørelse til revisor

Det er kostnadsført kr 118 125 (inkl. mva) i godtgjørelse til revisor i løpet av 2019. Godtgjørelse til revisor er fordelt følgende:

Beløp i NOK

	2019
Lovpålagt revisjon	25 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	15 000
Annen bistand	78 125
Sum revisjonshonorar	118 125

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Holmen Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000
Sum	100		100 000

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Stasjonsveien 55 Invest AS	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2019	100 000	0	0	100 000
Årets resultat		0	473 826	473 826
Avsatt konsernbidrag			-10 718	-10 718
Avsatt utbytte			-463 108	-463 108
Pr 31.12.2019	100 000	0	0	100 000



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
7844ADC8E10049DEB8C14B31C2A3C82E



## Noter til regnskapet 2019

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 023	25 346 067
Endring i utsatt skattefordel	0	-14 969 347
Skattekostnad ordinært resultat	3 023	10 376 720
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	476 849	44 031 302
Permanente forskjeller	96 893	24 873
Endring i midlertidige forskjeller	-560 000	116 153 508
Avgitt konsernbidrag	-13 741	-2 949 290
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-50 009 389
Skattepliktig inntekt	0	107 251 003
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 023	25 346 067
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 023	-678 337
Sum betalbar skatt i balansen	0	24 667 730

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

	2019	2018	Endring
Avsetninger mv	-500 000	-1 060 000	-560 000
Sum	-500 000	-1 060 000	-560 000
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	500 000	1 060 000	560 000
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
Effekt av endring av skattesats			

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844AD78E100490EB8C14B31C2A3C82E



## Noter til regnskapet 2019

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Andre fordringer</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>476 849</b>	<b>2 949 290</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>476 849</b>	<b>2 949 290</b>

Mellomværende med selskap i samme konsern renteberegnes ikke. Kortsiktig gjeld består av avsatt konsernbidrag og utbytte til Stasjonsveien 55 Invest AS.

### Note 7 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Løpende avregnings metode er benyttet i årsregnskapet 2018.  
All bygging skjer i ett byggetrinn og ferdigstillelsesgrad er 100% og salgsgrad er 100%  
Alle boliger er pr 31.12.2018 solgt og overlevert.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC9E10049DEB8C14B31C2A3C82E

**Resultatregnskap**  
**Holmen Eiendomsutvikling AS**

	2019	2018
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>		
<b>Annen driftsinntekt</b>	<b>0</b>	<b>-117 494 541</b>
3100 Salgsinntekt handelsvarer avgiftsfri	0	-29 136
3801 Tilvalg	0	-1 560 000
3803 Solgt tomt til Hyggelig Utvikling AS	0	-540 929
3900 Andre driftsinnt. mva.pliktig	0	-115 364 476
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>-117 494 541</b>
<b>Varekostnad</b>	<b>0</b>	<b>69 065 462</b>
4000 Innkjøp av råvarer og halvfabrikata høy	0	29 136
4100 Innkjøp av varer under tilvirkning	0	69 036 326
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>-500 052</b>	<b>2 627 588</b>
4200 Innkjøp ferdig egentilvirkede varer	16 250	0
6620 Reparasjoner og vedlikehold	-560 000	1 060 000
6700 Forretningsfører	0	687 500
6710 Revisjonskostnader	118 125	83 750
6720 Honorarer for økonomisk og juridisk bis	0	36 611
7301 Meglerhonorar	0	36 250
7360 Representasjon, ikke fradragsberettiget	0	1 473
7430 Gaver, ikke fradr.ber.	0	23 400
7500 Forsikringspremier	0	12 840
7550 Garantikostnad	0	662 270
7750 Eiendoms og festeavgifter	-75 817	22 031
7770 Bank og kortgebyrer	1 390	1 462
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-500 052</b>	<b>71 693 050</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-500 052</b>	<b>-45 801 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
<b>Annen renteinntekt</b>	<b>-73 689</b>	<b>-11 096</b>
8050 Annen renteinntekt	-73 689	-11 096
<b>Annen rentekostnad</b>	<b>96 893</b>	<b>1 781 286</b>
8140 Rentekostnad, ikke fradragsberettiget.	96 893	0
8150 Annen rentekostnad	0	1 781 286
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>23 204</b>	<b>1 770 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>-476 849</b>	<b>-44 031 302</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>3 023</b>	<b>10 376 720</b>
8300 Betalbare skatter	3 023	25 346 067
8309 Betalbar korreksjonsskatt	0	0
8320 Endring utsatt skatt	0	-14 969 347

Holmen Eiendomsutvikling AS

Side 1

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
7844AD0C9E100490EB8C14B31C2A3C82E



**Resultatregnskap**  
Holmen Eiendomsutvikling AS

	2019	2018
Årsresultat	<u>-473 826</u>	<u>-33 654 582</u>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til utbytte	463 108	8 474 083
8920 Avsatt til utbytte	463 108	8 474 083
Ekstraordinært utbytte	0	73 000 000
8921 Ekstraordinært utbytte	0	73 000 000
Avsatt konsernbidrag	10 718	2 270 953
8935 Avsatt konsernbidrag	10 718	2 270 953
Overført fra annen egenkapital	0	-50 090 454
8965 Overføringer fra overkursfond	0	-50 090 454
Sum overføringer	<u>473 826</u>	<u>33 654 582</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC0E100490EB8C14831C2A3C82E



## Balanse Holmen Eiendomsutvikling AS

	2019	2018
<i>Fordringer</i>		
Andre kortsiktige fordringer	0	5 000 000
2920 Gjeld til Stasjonsveien 55 Invest AS i	0	5 000 000
Sum fordringer	<u>0</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 076 849	32 762 950
1930 DnB 1503 21 80067	7 690	7 686
1932 Nordea 6001 05 13440	1 069 159	32 755 263
Sum bankinnskudd, kontanter o.l	<u>1 076 849</u>	<u>32 762 950</u>
Sum omløpsmidler	<u>1 076 849</u>	<u>37 762 950</u>
Sum eiendeler	<u>1 076 849</u>	<u>37 762 949</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844AD63E10049DEB8C14631C2A3C82E



## Balanse Holmen Eiendomsutvikling AS

	2019	2018
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	-100 000	-100 000
2000 Aksjekapital	-100 000	-100 000
Sum innskutt egenkapital	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Sum egenkapital	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
<b>Gjeld</b>		
<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
Andre avsetninger for forpliktelser	-500 000	-1 060 000
2989 Avsetning for andre forpliktelser	-500 000	-1 060 000
Sum avsetning for forpliktelser	<u>-500 000</u>	<u>-1 060 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld	0	-511 846
2400 Leverandørgjeld	0	-511 846
Betalbar skatt	0	-24 667 730
2500 Betalbar skatt ikke utlignet	0	-24 667 730
Utbytte	-463 108	-8 474 083
2800 Avsatt utbytte	-463 108	-8 474 083
Kortsiktig konserngjeld	-13 741	-2 949 290
2290 Annen langsiktig gjeld	-13 741	-2 949 290
Sum kortsiktig gjeld	<u>-476 849</u>	<u>-36 602 949</u>
Sum gjeld	<u>-976 849</u>	<u>-37 662 949</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>-1 076 849</u>	<u>-37 762 949</u>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7844ADC9E10049DEB8C14B31C2A3C82E



Dokumentpakke - Regnskap \_ Holmen Eiendomsutvikling AS.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2020-02-13 13:23 GMT+1
Vedeler, Øyvind Michael	BANKID	2020-02-14 13:01 GMT+1
Jensen, Lief Oddvin	BANKID	2020-02-16 10:22 GMT+1

**This document package contains:**

- Front 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.

Document ID:  
7841ADC9E10D19DEB8C11631C2A3CB2E

SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



BDO AS  
MUNKEDAMSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKA  
0121 OSLO

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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



BDO AS  
MUNKEDAMSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKÅ  
0121 OSLO

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 øvrige 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.

BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TC2IA-31PYQ-773LG-ED7BN-YOY8M-YOJKC



# 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."

## Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-02-20 13:04:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: TC2IA-31PYQ-773LG-ED7BN-YOY8M-V0JKC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2019

## Holmen Eiendomsutvikling AS

---

Organisasjonsnr: 996 956 938



## Resultatregnskap

### Holmen Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt	7	0	117 494 541
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>117 494 541</b>
Varekostnad	7	0	69 065 462
Annen driftskostnad	2	-500 052	2 627 588
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-500 052</b>	<b>71 693 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 052</b>	<b>45 801 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 689	11 096
Annen rentekostnad		96 893	1 781 286
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-23 204</b>	<b>-1 770 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>476 849</b>	<b>44 031 302</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 023	10 376 720
<b>Årsresultat</b>		<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		463 108	8 474 083
Ekstraordinært utbytte		0	73 000 000
Avsatt konsernbidrag		10 718	2 270 953
Overført fra annen egenkapital		0	50 090 454
<b>Sum overføringer</b>	<b>4</b>	<b>473 826</b>	<b>33 654 582</b>



## Balanse

### Holmen Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>0</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 076 849	32 762 950
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>1 076 849</u>	<u>32 762 950</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>1 076 849</u>	<u>37 762 950</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 076 849</u>	<u>37 762 949</u>



## Balanse

### Holmen Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser		500 000	1 060 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>500 000</b>	<b>1 060 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	511 846
Betalbar skatt	5	0	24 667 730
Utbytte		463 108	8 474 083
Kortsiktig konserngjeld	6	13 741	2 949 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>476 849</b>	<b>36 602 949</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>976 849</b>	<b>37 662 949</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 076 849</b>	<b>37 762 949</b>

Oslo, 13.02.2020

Styret i Holmen Eiendomsutvikling AS

Øyvind Michael Vedeler  
styreleder

Leif Oddvin Jensen  
styremedlem

Pål Mathis Grimstad  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2019

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og under forutsetningen om fortsatt drift.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### 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.

### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Inntektsføringen skjer basert på fullføringsgraden multiplisert med salgsgraden. Salgsgraden beregnes som oppnådd salg i prosent av forventet salg. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres.

### Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.



## Noter til regnskapet 2019

### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2019.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller andre ledende personer i 2019.

#### Godtgjørelse til revisor

Det er kostnadsført kr 118 125 (inkl. mva) i godtgjørelse til revisor i løpet av 2019. Godtgjørelse til revisor er fordelt følgende:

Beløp i NOK

	2019
Lovpålagt revisjon	25 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	15 000
Annen bistand	78 125
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>118 125</b>

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Holmen Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Stasjonsveien 55 Invest AS	100	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2019	100 000	0	0	100 000
Årets resultat		0	473 826	473 826
Avsatt konsernbidrag			-10 718	-10 718
Avsatt utbytte			-463 108	-463 108
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>



## Noter til regnskapet 2019

### Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 023	25 346 067
Endring i utsatt skattefordel	0	-14 969 347
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 023</b>	<b>10 376 720</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	476 849	44 031 302
Permanente forskjeller	96 893	24 873
Endring i midlertidige forskjeller	-560 000	116 153 508
Avgitt konsernbidrag	-13 741	-2 949 290
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-50 009 389
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>107 251 003</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 023	25 346 067
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 023	-678 337
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>24 667 730</b>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Avsetninger mv	-500 000	-1 060 000	-560 000
<b>Sum</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 060 000</b>	<b>-560 000</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	500 000	1 060 000	560 000
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effekt av endring av skattesats			

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Noter til regnskapet 2019

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andre fordringer	0	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>

  

<b>Gjeld</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kortsiktig gjeld	476 849	2 949 290
<b>Sum gjeld</b>	<b>476 849</b>	<b>2 949 290</b>

Mellomværende med selskap i samme konsern renteberegnes ikke. Kortsiktig gjeld består av avsatt konsernbidrag og utbytte til Stasjonsveien 55 Invest AS.

### Note 7 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Løpende avregnings metode er benyttet i årsregnskapet 2018.  
All bygging skjer i ett byggetrinn og ferdigstillelsesgrad er 100% og salgsgrad er 100%  
Alle boliger er pr 31.12.2018 solgt og overlevert.