



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 446 376  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLMA NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o Industrifinans  
Oscars gate 30  
0352 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Kollstrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	175 910	341 500
Annen driftskostnad	2	163 082	204 129
<b>Sum kostnader</b>		<b>338 992</b>	<b>545 629</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-338 992</b>	<b>-545 629</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	9 519 981	10 776 612
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			10 435
Annen renteinntekt		7 908	1 294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 527 889</b>	<b>10 788 341</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	23 693	
Annen rentekostnad	4	3 781 708	3 760 702
Annen finanskostnad	4	135 188	55 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 940 589</b>	<b>3 816 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 587 300</b>	<b>6 972 309</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 248 308</b>	<b>6 426 679</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 207 663	1 543 349
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 040 645</b>	<b>4 883 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 040 645</b>	<b>4 883 330</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 040 645</b>	<b>4 883 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	4 040 645	4 883 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 040 645</b>	<b>4 883 330</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	175 895 695	175 895 695
Andre langsiktige fordringer	4	104 512	159 842
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>176 000 207</b>	<b>176 055 537</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>176 000 207</b>	<b>176 055 537</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		8 167	53 397
Konsernfordringer	3	16 620 540	10 776 612
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 628 707</b>	<b>10 830 009</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 964 791	674 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 964 791</b>	<b>674 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 593 497</b>	<b>11 504 951</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 593 705</b>	<b>187 560 489</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,8	665 000	665 000
Overkurs	6	63 809 484	63 809 484
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 474 484</b>	<b>64 474 484</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	13 014 001	8 973 356
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 014 001</b>	<b>8 973 356</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 488 485</b>	<b>73 447 840</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	117 917 183	108 264 920
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>117 917 183</b>	<b>108 264 920</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>117 917 183</b>	<b>108 264 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5	1 207 663	1 543 349
Kortsiktig konserngjeld	3		3 358 581
Annen kortsiktig gjeld		980 373	945 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 188 036</b>	<b>5 847 729</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 105 220</b>	<b>114 112 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 593 705</b>	<b>187 560 489</b>



Holma Næringsbygg AS

## Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	175 910	341 500
Annen driftskostnad	2	163 082	204 129
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>338 992</b>	<b>545 629</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(338 992)</b>	<b>(545 629)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	9 519 981	10 776 612
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	10 435
Annen renteinntekt		7 908	1 294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 527 889</b>	<b>10 788 341</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	23 693	0
Annen rentekostnad	4	3 781 708	3 760 703
Annen finanskostnad	4	135 188	55 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 940 589</b>	<b>3 816 033</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>5 587 301</b>	<b>6 972 309</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>5 248 308</b>	<b>6 426 679</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 207 663	1 543 349
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 040 645</b>	<b>4 883 330</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	4 040 645	4 883 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 040 645</b>	<b>4 883 330</b>



Holma Næringsbygg AS

**Balanse pr. 31.12.2018**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	175 895 695	175 895 695
Andre langsiktige fordringer	4	104 512	159 842
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>176 000 207</b>	<b>176 055 537</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>176 000 207</b>	<b>176 055 537</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	16 620 540	10 776 612
Andre kortsiktige fordringer		8 167	53 397
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 628 707</b>	<b>10 830 009</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 964 791	674 942
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>21 593 497</b>	<b>11 504 951</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 593 705</b>	<b>187 560 489</b>



Holma Næringsbygg AS

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,8	665 000	665 000
Overkurs	6	63 809 484	63 809 484
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 474 484</b>	<b>64 474 484</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	13 014 001	8 973 356
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 014 001</b>	<b>8 973 356</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>77 488 485</b>	<b>73 447 840</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	117 917 183	108 264 920
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>117 917 183</b>	<b>108 264 920</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>117 917 183</b>	<b>108 264 920</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Betalbar skatt	5	1 207 663	1 543 349
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	0	3 358 581
Annen kortsiktig gjeld		980 373	945 798
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 188 036</b>	<b>5 847 729</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>120 105 220</b>	<b>114 112 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 593 705</b>	<b>187 560 489</b>

Oslo, 30. april 2019

Mads Agerup

Jan Erik Warbo  
(styrets leder)

Anders Aasand

Magne Y. Orgland

Eyvind Holt

Lars P. Fasting



Holma Næringsbygg AS

## Noter 2018

### Regnskapsprinsipper

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

#### *Inntekter*

Inntekter inntektsføres i den perioden de opptjenes.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

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.

#### *Skatt*

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 %, 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 fordelen kan realiseres.



Holma Næringsbygg AS

## Noter 2018

### Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har kostnadsført styrehonorar (inklusive arbeidsgiveravgift) med kr 175 910 i 2018. Kr 173 330 er avsatt som annen kortsiktig gjeld pr 31.12.2018.

Selskapet har ingen ansatte.

### Note 2 - Annen driftskostnad

	2018	2017
Revisjonshonorar	18 750	18 750
Forvaltningshonorar	115 430	114 122
Øvrige honorarer	2 450	15 063
Bank- og VPS-gebyrer	13 275	16 346
Forsikringspremie	2 828	38 896
Øvrige kostnader	10 348	952
<b>Totalt</b>	<b>163 082</b>	<b>204 129</b>

### Note 3 - Mellomværende med konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Fordringer</b>		
Årets mottatte konsernbidrag	9 519 981	10 776 612
Andre kortsiktige fordringer	7 100 559	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>16 620 540</b>	<b>10 776 612</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	0	3 358 581
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>3 358 581</b>

Renter er kostnadsført med kr 23 693 i 2018.



Holma Næringsbygg AS

## Noter 2018

### Note 4 - Øvrig langsiktig gjeld

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pantesikret gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	117 917 183	108 264 920
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>117 917 183</b>	<b>108 264 920</b>

Det ble i 2018 tatt opp et byggelån, som ved utgangen av året utgjorde 10.849.733 kroner og som inngår i ovennevnte gjeldsbeløp.

Renter på gjeld til kredittinstitusjoner beregnes ut fra fremforhandlet påslag på 3 mnd NIBOR. Det er i tillegg inngått en renteswapavtale pålydende NOK 66 000 000 med utløp 15.01.2026. 60% av lånets hovedstol er dermed sikret til 1,97% rente + marginpåslag. Markedsverdien er negativ med kr 683 555 pr 31.12.2018.

Gjelden er sikret med pant i eiendom tilhørende datterselskapet Holma Deltaker AS, samt aksjer i Holma Deltaker AS med en bokført verdi på kr 175 895 695.

Renter er kostnadsført med kr 3 779 309 i 2018. Påløpt rente pr 31.12.2018 utgjør kr 807 043.

Låneomkostninger opprinnelig kr 276 650 er aktivert som langsiktig fordring og kostnadsføres over 5 år som annen finanskostnad. Årlig kostnad utgjør kr 55 530.



Holma Næringsbygg AS

## Noter 2018

### Note 5 - Regnskapsmessig behandling av skatt

	2018	2017
Resultat før skattekostnader	5 248 308	6 426 679
Permanente forskjeller	2 399	3 943
<b>Skattegrunnlag</b>	<b>5 250 707</b>	<b>6 430 622</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt	1 207 663	1 543 349
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>1 207 663</b>	<b>1 543 349</b>

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller mellom finans- og skatteregnskap pr 31.12.2018.

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	665 000	63 809 484	8 973 356	73 447 840
Årets resultat			4 040 645	4 040 645
<b>Pr 31.12.</b>	<b>665 000</b>	<b>63 809 484</b>	<b>13 014 001</b>	<b>77 488 485</b>

### Note 7 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervsår	Kontor	Eierandel	Bokført verdi pr 31.12	Egenkap. pr 31.12	Resultat 2018
Holma Deltaker AS	2015	Oslo	100 %	175 895 695	45 137 894	8 052 237

Stemmeandel tilsvarer eierandel.



Holma Næringsbygg AS

## Noter 2018

### Note 8 - Aksjekapital

Selskapet har utstedt 66 500 aksjer hver pålydende kr 10. Samlet aksjekapital utgjør kr 665 000. Aksjekapitalen består av én aksjeklasse.

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Holt Holding AS	12 000	18,05 %
Norga Capital AG	7 000	10,53 %
Boddco AS	6 000	9,02 %
Warbo AS	6 000	9,02 %
Agnes Eiendom AS	4 500	6,77 %
Trippelbygg AS	3 978	5,98 %
Hadeland Gjensidige Brannkasse	3 490	5,25 %
Oryx AS	3 490	5,25 %
Øvrige (eierandel < 5 %)	20 042	30,14 %
<b>Totalt</b>	<b>66 500</b>	<b>100,00 %</b>

Selskapets styremedlemmer har følgende eierandeler og rettigheter til eierandeler:

- Jan-Erik Warbo er deleier av Warbo AS og indirekte deleier av Trippelbygg AS, som til sammen eier 9 978 aksjer.
- Eyvind Holt er deleier av Holt Holding AS, som eier 12 000 aksjer.
- Magne Y. Orgland er eier av Norga Capital AG og deleier av Firma Carl M Olsen AS, som til sammen eier 7 350 aksjer.
- Lars P. Fasting er deleier av Agnes Eiendom AS og indirekte eier av AS Concordia, som til sammen eier 6 000 aksjer.
- Mads Agerup er deleier av Puregas AS og indirekte eier av Gjert Agerup AS, som til sammen eier 1 400 aksjer.
- Anders Aasand er eier av Vestsiden Holding AS, som eier 460 aksjer.

Stemmeandel tilsvarer eierandel.

### Note 9 - Hendelser etter balansedato

Den 1. mars 2019 ble datterselskapet Holma Deltaker AS solgt for en estimert kjøpesum på 262,7 millioner kroner. Samtidig ble gjeld med påløpte renter innfridd mot betaling av 118,1 millioner kroner og rentesikringsavtale oppgjort mot betaling av 0,9 millioner kroner.

I henhold til generalforsamlingsbeslutning den 14. mars 2019 ble det den 21. mars 2019 tilbakebetalt innbetalt overkurs med 63,8 millioner kroner og den 27. mars utbetalt et utbytte på 8,9 millioner kroner.



Til generalforsamlingen i Holma Næringsbygg AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Holma Næringsbygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, 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 - Holma Næringsbygg AS

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


### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 3. mai 2019  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Geir Julsvoll  
Statsautorisert revisor

(2)