



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 711 011  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLMESTRAND UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 3  
3080 HOLMESTRAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Terje Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 24.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Leieinntekter		8 149 826	6 034 238
Annen driftsinntekt		746 089	1 088 642
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>8 895 915</b>	<b>7 122 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiers andel felleskostnader		977 936	857 132
Lønnskostnad	2	1 864 436	2 695 383
Ordinære avskrivninger		521 906	602 763
Drift og vedlikehold av eiendommer		4 085 848	798 430
Administrasjonskostnader	3	3 141 968	3 889 786
<b>Sum kostnader</b>	<b>4</b>	<b>10 592 094</b>	<b>8 843 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 696 178</b>	<b>-1 720 613</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		680 500	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 997 364	4 140 699
Annen renteinntekt		13 812	428 623
Annen finansinntekt		59 796	26 202 561
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 751 472</b>	<b>30 771 883</b>
Annen rentekostnad		11 355 257	7 852 069
Annen finanskostnad		45 913	326 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 401 170</b>	<b>8 178 424</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 649 698</b>	<b>22 593 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 345 876</b>	<b>20 872 845</b>
Skattekostnad på resultat	6	-751 271	710 990
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 594 605	20 161 855
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 594 605	20 161 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og forretningsbygg	7	40 723 941	41 139 656
Leiligheter	7	29 662 954	29 735 145
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	5 667	39 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1, 7, 8	<b>70 392 562</b>	<b>70 914 468</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	8 265 102	8 265 102
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5	132 311 853	122 182 960
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>140 591 955</b>	<b>130 463 062</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>210 984 517</b>	<b>201 377 530</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		950	62 749
Andre kortsiktige fordringer		277 090	325 902
Konsernfordringer	5, 9	30 041 025	29 199 266
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 319 064</b>	<b>29 587 916</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		72 014	87 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>72 014</b>	<b>87 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 391 079</b>	<b>29 675 465</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>241 375 596</b>	<b>231 052 995</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 748 000	1 748 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	10	7 547 321	7 547 321
Annen innskutt egenkapital	10	1 169 591	602 887
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 464 912</b>	<b>9 898 208</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10		
Udekket tap	10	3 594 605	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 594 605</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>6 870 306</b>	<b>9 898 208</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 890 496	2 481 928
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 890 496</b>	<b>2 481 928</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	185 000 000	171 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	2 987 831	2 987 831
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>187 987 831</b>	<b>173 987 831</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>189 878 327</b>	<b>176 469 759</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		264 258	253 799
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		215 288	293 973
Kortsiktig konserngjeld	5, 9	41 371 534	41 439 524
Annen kortsiktig gjeld		2 775 883	2 697 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 626 963</b>	<b>44 685 029</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		234 505 290	221 154 788
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>241 375 596</b>	<b>231 052 995</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494203

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 711 011  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLMESTRAND UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 3  
3080 HOLMESTRAND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Terje Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 711 011  
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Leieinntekter		8 149 826	6 034 238
Annen driftsinntekt		746 089	1 088 642
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>8 895 915</b>	<b>7 122 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiers andel felleskostnader		977 936	857 132
Lønnskostnad	2	1 864 436	2 695 383
Ordinære avskrivninger		521 906	602 763
Drift og vedlikehold av eiendommer		4 085 848	798 430
Administrasjonskostnader	3	3 141 968	3 889 786
<b>Sum kostnader</b>	<b>4</b>	<b>10 592 094</b>	<b>8 843 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 696 178</b>	<b>-1 720 613</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		680 500	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 997 364	4 140 699
Annen renteinntekt		13 812	428 623
Annen finansinntekt		59 796	26 202 561
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 751 472</b>	<b>30 771 883</b>
Annen rentekostnad		11 355 257	7 852 069
Annen finanskostnad		45 913	326 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 401 170</b>	<b>8 178 424</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 649 698</b>	<b>22 593 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 345 876</b>	<b>20 872 845</b>
Skattekostnad på resultat	6	-751 271	710 990
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Udekket tap	-3 594 605	20 161 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>



Organisasjonsnr: 990 711 011  
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og forretningsbygg	7	40 723 941	41 139 656
Leiligheter	7	29 662 954	29 735 145
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	7	5 667	39 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1, 7, 8</b>	<b>70 392 562</b>	<b>70 914 468</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	8 265 102	8 265 102
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5	132 311 853	122 182 960
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>140 591 955</b>	<b>130 463 062</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>210 984 517</b>	<b>201 377 530</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		950	62 749
Andre kortsiktige fordringer		277 090	325 902
Konsernfordringer	5, 9	30 041 025	29 199 266
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 319 064</b>	<b>29 587 916</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		72 014	87 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>72 014</b>	<b>87 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 391 079</b>	<b>29 675 465</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>241 375 596</b>	<b>231 052 995</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 748 000	1 748 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	10	7 547 321	7 547 321
Annen innskutt egenkapital	10	1 169 591	602 887
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 464 912</b>	<b>9 898 208</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10		
Udekket tap	10	3 594 605	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 594 605</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>6 870 306</b>	<b>9 898 208</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 890 496	2 481 928
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 890 496</b>	<b>2 481 928</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	185 000 000	171 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	2 987 831	2 987 831
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>187 987 831</b>	<b>173 987 831</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>189 878 327</b>	<b>176 469 759</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		264 258	253 799
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		215 288	293 973
Kortsiktig konserngjeld	5, 9	41 371 534	41 439 524
Annen kortsiktig gjeld		2 775 883	2 697 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 626 963</b>	<b>44 685 029</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>234 505 290</b>	<b>221 154 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>241 375 596</b>	<b>231 052 995</b>



Organisasjonsnr: 990 711 011  
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap 2023**  
**Holmestrand Utvikling AS**

---

Organisasjonsnr: 990 711 011



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		8 149 826	6 034 238
Annen driftsinntekt		746 089	1 088 642
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>8 895 915</b>	<b>7 122 880</b>
Eiers andel felleskostnader		977 936	857 132
Lønnskostnad	2	1 864 436	2 695 383
Ordinære avskrivninger		521 906	602 763
Drift og vedlikehold av eiendommer		4 085 848	798 430
Administrasjonskostnader	3	3 141 968	3 889 786
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4</b>	<b>10 592 094</b>	<b>8 843 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 696 178</b>	<b>-1 720 613</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		680 500	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 997 364	4 140 699
Annen renteinntekt		13 812	428 623
Annen finansinntekt		59 796	26 202 561
Annen rentekostnad		11 355 257	7 852 069
Annen finanskostnad		45 913	326 355
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 649 698</b>	<b>22 593 459</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 345 876</b>	<b>20 872 845</b>
Skattekostnad på resultat	6	-751 271	710 990
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	20 161 855
Overført til udekket tap		3 594 605	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>20 161 855</b>



## Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter og forretningsbygg	7	40 723 941	41 139 656
Leiligheter	7	29 662 954	29 735 145
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	5 667	39 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1, 7, 8</b>	<b><u>70 392 562</u></b>	<b><u>70 914 468</u></b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	8 265 102	8 265 102
Lån til foretak i samme konsern	5	132 311 853	122 182 960
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>140 591 955</u></b>	<b><u>130 463 062</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>210 984 517</u></b>	<b><u>201 377 530</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		950	62 749
Andre kortsiktige fordringer		277 090	325 902
Konsernfordringer	5, 9	30 041 025	29 199 266
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>30 319 064</u></b>	<b><u>29 587 916</u></b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		72 014	87 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b><u>72 014</u></b>	<b><u>87 549</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>30 391 079</u></b>	<b><u>29 675 465</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>241 375 596</u></b>	<b><u>231 052 995</u></b>



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10	1 748 000	1 748 000
Overkurs	10	7 547 321	7 547 321
Annen innskutt egenkapital	10	1 169 591	602 887
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 464 912</b>	<b>9 898 208</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	10	-3 594 605	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 594 605</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>6 870 306</b>	<b>9 898 208</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelseser</i>			
Utsatt skatt	6	1 890 496	2 481 928
<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>		<b>1 890 496</b>	<b>2 481 928</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	2 987 831	2 987 831
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	185 000 000	171 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>187 987 831</b>	<b>173 987 831</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		264 258	253 799
Skyldig offentlige avgifter		215 288	293 973
Kortsiktig konserngjeld	5, 9	41 371 534	41 439 524
Annen kortsiktig gjeld		2 775 883	2 697 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 626 963</b>	<b>44 685 029</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>234 505 290</b>	<b>221 154 788</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>241 375 596</b>	<b>231 052 995</b>



## Balanse

Holmestrand, 28.05.2024  
Styret i Holmestrand Utvikling AS

Espen Klevmark  
Styreleder

Terje Karlsen  
Styremedlem

Øistein Rohde Hjelmtvedt  
Styremedlem / daglig leder

Jan Idar Flått  
Styremedlem



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer etterhvert som de påløper. Tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier av eiendommer i forbindelse med fusjon er beregnet med 5%.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

### Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lønninger	1 513 190	2 173 705
Arbeidsgiveravgift	223 898	318 212
Pensjonskostnader	14 569	38 700
Andre ytelser	112 779	164 765
<b>Sum</b>	<b>1 864 436</b>	<b>2 695 383</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 3 7

### Note 3 Transaksjoner med nærstående

Selskapet har i 2023 ytt vaktmestertjenester og teknisk administrasjon for søsterselskaper med tilsammen kr 729 154.

Selskapet har i 2023 betalt kr 1 739 882 for administrative tjenester utført av morselskap.

### Note 4 Oppstilling resultatregnskap

Selskapets oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon. Jf. regnskapsloven § 7-8 så er det krav om å foreta en spesifikasjon av driftskostnadene etter art når oppstillingen i resultatregnskapet er basert på funksjon:

<u>Oppstilling etter art:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vareforbruk	977 936	60 599
Lønnskostnader	1 864 436	2 695 383
Ordinære avskrivninger	521 906	602 763
Andre driftskostnader	7 227 816	5 484 748
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>10 592 094</b>	<b>8 843 493</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Datterselskap/konsernselskap

Investering i datterselskap er oppført til historisk kost.

Selskapets navn:	Apotekergården Holmestrand AS	Dr. Graarudsplass 1-3 Næring AS Holmestrand
Forretningskontor:	Holmestrand	Holmestrand
Eier/stemmeandel	100 %	100 %
Egenkapital pr. 01.01.	3 308 740	1 140 573
Årets resultat	302 129	510 465
Avgitt konsernbidrag	- 141 190	539 310
Fisjon		
Egenkapital pr. 31.12.	3 500 740	1 230 376

### Mellomværende med selskap innen samme konsern utgjør:

	2023	2022
<b>Langsiktige fordringer:</b>		
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	132 311 853	122 182 960
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>132 311 853</b>	<b>122 182 960</b>
<b>Kortsiktige fordringer:</b>		
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	822 224	1 387 508
Tidligere mottatt konsernbidrag	29 218 801	0
<b>Sum kortsiktige konsernfordringer</b>	<b>30 041 025</b>	<b>1 387 508</b>
<b>Gjeld:</b>		
Tidligere avgitt konsernbidrag	41 371 534	41 371 534
Gjeld til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	2 987 831	2 987 831
Avgitt konsernbidrag inneværende år	0	
<b>Sum gjeld</b>	<b>44 359 365</b>	<b>44 359 365</b>

Det er beregnet renteinntekt på den langsiktige fordringen til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS med en rente som tilsvarer den gjennomsnittlige lånerenten på eksternt gjeld. For 2023 utgjør renten kr 7 997 364.



## Noter til regnskapet 2023

## Note 6 Skatt

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-751 271	710 990
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-751 271</b>	<b>710 990</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Ordinært resultat før skatt	-4 345 876	20 872 845
Permanente forskjeller	0	-26 134 701
Endring i midlertidige forskjeller	-674 171	10 107 427
Mottatt konsernbidrag	726 543	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 845 571
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 293 504</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-309 549	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	309 549	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	36 028 256	36 107 568	
Herav merverdier på eiendommen	22 046 421	22 164 930	
Varige driftsmidler eks. merverdier	13 981 835	13 942 638	
Fordringer		-72 000	
Gevinst - og tapskonto	-2 725 934	-3 407 417	
<b>Sum</b>	<b>11 255 901</b>	<b>10 463 221</b>	
<b>Akkumulert fremførbart underskudd</b>	<b>-7 673 288</b>	<b>-3 379 783</b>	
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 582 613</b>	<b>7 083 438</b>	
<b>Utsatt skatt (5%) av merverdier</b>	<b>1 102 321</b>	<b>1 108 247</b>	
<b>Utsatt skatt (22%) av resterende forskjeller</b>	<b>788 175</b>	<b>1 558 356</b>	
<b>Endring utsatt skatt etter fisjon</b>		<b>- 184 675</b>	
<b>Sum utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>1 890 496</b>	<b>2 481 928</b>	<b>591 432</b>

Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med tidligere års oppkjøp og fusjoner er innregnet med en neddiskontert skattesats på 5 %. Neddiskonteringen er begrunnet med at merverdiene er henført til eiendommer med meget lav avskrivningssats. Beløpsmessig utgjør utsatt skatt-elementet av merverdier kr 1 108 247 basert på en sats for utsatt skatt på 5 %. Ved å benytte gjeldende skattesats på 22 % ville beløpet utgjort kr 4 876 285.

Holmestrand Utvikling AS



## Noter til regnskapet 2023

## Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger	Leiligheter	Driftsløsøre. og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	63 036 266	31 671 701	451 105	95 159 072
+ Tilgang anleggsmidler				0
- Avgang anleggsmidler (fisjon)	- 0	- 0		0
= Anskaffelseskost 31.12	63 036 266	31 671 701	451 105	95 159 072
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-22 312 327	-2 008 748	-445 438	-24 766 513
= Bokført verdi 31.12	40 723 939	29 662 953	5 667	70 392 559
Årets ordinære avskrivninger	415 715	72 191	34 000	521 906
Økonomisk levetid	10-100 år	100 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	lineær	lineær	lineær	
Avskrivningssats	1%	1%	20%	
Endring i avskrivningsplan	nei	nei	nei	

## Note 8 Fordringer og gjeld

	2023	2022
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 000 000	171 000 000
Sum	185 000 000	171 000 000
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:</b>		
Bygninger, tomter	68 972 325	70 874 801
Driftsløsøre	1 420 237	39 667
Sum	70 392 562	70 914 468

All gjeld til kredittinstitusjoner forfaller i løpet av fem år.

Eiendommer i øvrige konsernselskaper er også stillet som sikkerhet for gjelden.

Det er stillet bankgaranti for solgte leiligheter i DNB. Garantien utgjør 5 % av kjøpesummen og gjelder frem til 5 år etter overdragelse av leilighetene.

## Note 9 Konsernkonto

Det er inngått avtale med selskapets bankforbindelse om styring av likviditet gjennom et konsernkontosystem. Ordningen går ut på at morselskapet i konsernet, Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS står som innehaver av en hovedkonto, mens andre selskaper i konsernet har hver sine underkonti tilknyttet hovedkontoen. Saldoen på hovedkontoen tilsvarer nettoen av samlet innestående og trekk på underkontiene. Mellomværende mellom selskapet som er innehaver av hovedkontoen og de andre konsernselskapene utgjør et låneforhold mellom selskapene og klassifiseres som kortsiktig fordring/gjeld til selskap i samme konsern.

Holmestrand Utvikling AS



## Noter til regnskapet 2023

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 748 000	7 547 321	602 887	0	9 898 208
Mottatt konsernbidrag			566 704	0	566 704
Årets resultat			0	-3 594 605	-3 594 605
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 748 000</b>	<b>7 547 321</b>	<b>1 169 591</b>	<b>-3 594 605</b>	<b>6 870 306</b>



BDO AS  
Dr. Graarudsplass 6  
3080 Holmestrand

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Holmestrand Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holmestrand Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel:SD1FO-5SFP4-T145V-FN0ZC-EV7AP-SUNYN



## 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."

### Casso, Eli-Ann Murberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-05 10:09:35 UTC



Penneo DokumentInokkel:SDTFO-55FP4-T145V-FNQZC-EV7AP-SUNYN

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/validator>