



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 711 011
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOLMESTRAND UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Havnegaten 7
3080 HOLMESTRAND

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: Terje Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 14.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 496 958	11 325 676
Annen driftsinntekt		8 759 960	2 728 558
Sum inntekter	1	20 256 917	14 054 234
Kostnader			
Eiers andel felleskostnader		860 844	1 137 815
Lønnskostnad	9	7 417 572	2 224 214
Ordinære avskrivninger	2	3 734 719	3 695 696
Drift og vedlikehold av eiendommer		2 155 157	2 071 642
Administrasjonskostnader		3 707 498	4 032 166
Sum kostnader	8	17 875 790	13 161 534
Driftsresultat		2 381 127	892 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		979 053	994 996
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 409 069	4 588 018
Annen renteinntekt		19 618	35 206
Annen finansinntekt		48 014	28 510
Sum finansinntekter		5 455 754	5 646 730
Annen rentekostnad		10 344 067	11 066 964
Annen finanskostnad		687 906	552 498
Sum finanskostnader		11 031 972	11 619 462
Netto finans		-5 576 218	-5 972 732
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 195 091	-5 080 032
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-675 596	-1 098 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 519 495	-3 981 373
Årsresultat		-2 519 495	-3 981 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 519 495	-3 981 373



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		-2 519 495	-3 981 373
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		-1 016 428	
Overføring annen egenkapital		-1 503 067	-3 981 373
Sum overføringer og disponeringer	5	-2 519 495	-3 981 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Tomter og forretningsbygg	2	148 764 801	147 946 575
Leiligheter		36 229 147	36 229 147
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	113 940	151 360
Sum varige driftsmidler	1, 2, 7	185 107 887	184 327 082
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	27 408 250	26 429 197
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern		116 789 640	108 415 603
Investeringer i tilknyttet selskap		13 500	13 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Sum finansielle anleggsmidler		144 211 390	134 858 300
Sum anleggsmidler		329 319 277	319 185 382
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	124 401	720 020
Andre kortsiktige fordringer		323 427	202 369
Konsernfordringer	12	2 395 280	1 246 978
Sum fordringer		2 843 108	2 169 367
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	363 870	274 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		363 870	274 424
Sum omløpsmidler		3 206 978	2 443 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		332 526 255	321 629 173

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	8 635 321	8 635 321
Annen innskutt egenkapital	5	2 135 333	2 634 705
Sum innskutt egenkapital		12 770 654	13 270 026

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5		1 503 067
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital			1 503 067

Sum egenkapital		12 770 654	14 773 093
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	11	7 754 792	8 284 552
Sum avsetninger for forpliktelser		7 754 792	8 284 552

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	268 236 001	255 109 373
Langsiktig konserngjeld			52 272
Sum annen langsiktig gjeld		268 236 001	255 161 645

Sum langsiktig gjeld		275 990 793	263 446 197
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 685 960	1 998 001
Betalbar skatt	11		
Skyldig offentlige avgifter	3	740 017	223 106
Kortsiktig konserngjeld	12	38 103 637	38 171 874
Annen kortsiktig gjeld		3 235 193	3 016 903
Sum kortsiktig gjeld		43 764 808	43 409 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		319 755 601	306 856 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		332 526 255	321 629 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 529856

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 711 011
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOLMESTRAND UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 6
3080 HOLMESTRAND

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: Terje Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 496 958	11 325 676
Annen driftsinntekt		8 759 960	2 728 558
Sum inntekter	1	20 256 917	14 054 234
Kostnader			
Eiers andel felleskostnader		860 844	1 137 815
Lønnskostnad	9	7 417 572	2 224 214
Ordinære avskrivninger	2	3 734 719	3 695 696
Drift og vedlikehold av eiendommer		2 155 157	2 071 642
Administrasjonskostnader		3 707 498	4 032 166
Sum kostnader	8	17 875 790	13 161 534
Driftsresultat		2 381 127	892 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		979 053	994 996
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 409 069	4 588 018
Annen renteinntekt		19 618	35 206
Annen finansinntekt		48 014	28 510
Sum finansinntekter		5 455 754	5 646 730
Annen rentekostnad		10 344 067	11 066 964
Annen finanskostnad		687 906	552 498
Sum finanskostnader		11 031 972	11 619 462
Netto finans		-5 576 218	-5 972 732
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-675 596	-1 098 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 519 495	-3 981 373
Årsresultat		-2 519 495	-3 981 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 519 495	-3 981 373
Totalresultat		-2 519 495	-3 981 373
Overføringer og disponeringer			



Overføring annen innskutt egenkapital		-1 016 428	
Overføring annen egenkapital		-1 503 067	-3 981 373
Sum overføringer og disponeringer	5	-2 519 495	-3 981 373



Organisasjonsnr: 990 711 011
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Tomter og forretningsbygg	2	148 764 801	147 946 575
Leiligheter		36 229 147	36 229 147
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	113 940	151 360
Sum varige driftsmidler	1, 2, 7	185 107 887	184 327 082
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	27 408 250	26 429 197
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern		116 789 640	108 415 603
Investeringer i tilknyttet selskap		13 500	13 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Sum finansielle anleggsmidler		144 211 390	134 858 300
Sum anleggsmidler		329 319 277	319 185 382
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	124 401	720 020
Andre kortsiktige fordringer		323 427	202 369
Konsernfordringer	12	2 395 280	1 246 978
Sum fordringer		2 843 108	2 169 367
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	3	363 870	274 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		363 870	274 424
Sum omløpsmidler		3 206 978	2 443 792
SUM EIENDELER		332 526 255	321 629 173



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	8 635 321	8 635 321
Annen innskutt egenkapital	5	2 135 333	2 634 705
Sum innskutt egenkapital		12 770 654	13 270 026

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5		1 503 067
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital			1 503 067

Sum egenkapital 12 770 654 14 773 093

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	11	7 754 792	8 284 552
Sum avsetninger for forpliktelser		7 754 792	8 284 552

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	268 236 001	255 109 373
Langsiktig konserngjeld			52 272
Sum annen langsiktig gjeld		268 236 001	255 161 645

Sum langsiktig gjeld 275 990 793 263 446 197

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 685 960	1 998 001
Betalbar skatt	11		
Skyldig offentlige avgifter	3	740 017	223 106
Kortsiktig konserngjeld	12	38 103 637	38 171 874
Annen kortsiktig gjeld		3 235 193	3 016 903
Sum kortsiktig gjeld		43 764 808	43 409 883

Sum gjeld 319 755 601 306 856 081

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 332 526 255 321 629 174



Organisasjonsnr: 990 711 011
HOLMESTRAND UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	50000.00	40.00	2000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	50000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	50000.00	100.00%	

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
			4392.00

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Bjørn Øyvind Nymoen			4392.00
Terje Karlsen			4392.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
			8784.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
7.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Dr. Graarudsplass 1-3 Næring AS, Holmestrand	100.00%	100.00%	1148853.00	-409547.00
Apotekergården Holmestrand ANS, Holmestrand	99.00%	99.00%	13906858.00	988942.00



BDO AS
Dr. Graarudsplass 6
3080 Holmestrand

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Holmestrand Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holmestrand Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 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 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.

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



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WZJVE-66OBY-2ZDZA-WZWCS-B83YC-1H1IT



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."

Eli-Ann Murberg Casso

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-19 15:29:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: WZJVE-66OBY-2ZDZA-WZMCS-883VC-1H1IT

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 2020
Holmestrand Utvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ

Organisasjonsnr: 990 711 011



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		11 496 958	11 325 676
Annen driftsinntekt		8 759 960	2 728 558
Sum driftsinntekter	1	20 256 917	14 054 234
Eiers andel felleskostnader		860 844	1 137 815
Lønnskostnad	9	7 417 572	2 224 214
Ordinære avskrivninger	2	3 734 719	3 695 696
Drift og vedlikehold av eiendommer		2 155 157	2 071 642
Administrasjonskostnader		3 707 498	4 032 166
Sum driftskostnader	8	17 875 790	13 161 534
Driftsresultat		2 381 127	892 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		979 053	994 996
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 409 069	4 588 018
Annen renteinntekt		19 618	35 206
Annen finansinntekt		48 014	28 510
Annen rentekostnad		10 344 067	11 066 964
Annen finanskostnad		687 906	552 498
Resultat av finansposter		-5 576 218	-5 972 732
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 195 091	-5 080 032
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-675 596	-1 098 659
Årsresultat		-2 519 495	-3 981 373
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		1 016 428	0
Overføring annen egenkapital		1 503 067	3 981 373
Sum overføringer	5	-2 519 495	-3 981 373

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ



Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og forretningsbygg	2	148 764 801	147 946 575
Leiligheter		36 229 147	36 229 147
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	113 940	151 360
Sum varige driftsmidler	1, 2, 7	185 107 887	184 327 082
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	27 408 250	26 429 197
Lån til foretak i samme konsern		116 789 640	108 415 603
Investeringer i tilknyttet selskap		13 500	13 500
Sum finansielle anleggsmidler		144 211 390	134 858 300
Sum anleggsmidler		329 319 277	319 185 382
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	124 401	720 020
Andre kortsiktige fordringer		323 427	202 369
Konsernfordringer	12	2 395 280	1 246 978
Sum fordringer		2 843 108	2 169 367
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	363 870	274 424
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		363 870	274 424
Sum omløpsmidler		3 206 978	2 443 792
Sum eiendeler		332 526 255	321 629 173

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGHZ



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	8 635 321	8 635 321
Annen innskutt egenkapital	5	2 135 333	2 634 705
Sum innskutt egenkapital		12 770 654	13 270 026
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	0	1 503 067
Sum opptjent egenkapital		0	1 503 067
Sum egenkapital		12 770 654	14 773 093
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	11	7 754 792	8 284 552
Sum avsetning for forpliktelser		7 754 792	8 284 552
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld		0	52 272
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	268 236 001	255 109 373
Sum annen langsiktig gjeld		268 236 001	255 161 645
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 685 960	1 998 001
Skyldig offentlige avgifter	3	740 017	223 106
Kortsiktig konserngjeld	12	38 103 637	38 171 874
Annen kortsiktig gjeld		3 235 193	3 016 903
Sum kortsiktig gjeld		43 764 808	43 409 883
Sum gjeld		319 755 601	306 856 081
Sum egenkapital og gjeld		332 526 255	321 629 174

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGHZ



Balanse

Holmestrand, 12.05.2021
Styret i Holmestrand Utvikling AS

Espen Klevmark
Styreleder

Østein Røhde Hjelmtvedt
Styremedlem/ daglig leder

Terje Karlsen
Styremedlem

Bjørn Nymoen
Styremedlem

Jan Idar Flått
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ

Holmestrand Utvikling AS



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 2020

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Leiligheter	Driftsløse. og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	165 084 992	38 021 321	451 105	203 557 418
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	4 515 525			4 515 525
- Avgang solgte anleggsmidler				0
= Anskaffelseskost 31.12	169 600 517	38 021 321	451 105	208 072 943
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-20 835 717		-337 165	-21 172 882
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12		- 1 792 174		-1 792 174
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12	-20 835 717	-1 792 174	-337 165	-22 965 056
= Bokført verdi 31.12	148 764 800	36 229 147	113 940	185 107 887
Årets ordinære avskrivninger	3 697 299	0	37 420	3 734 719
Økonomisk levetid	10-100 år		3-10 år	
Avskrivningsplan	lineær	ingen	lineær	
Avskrivningssats	1%	0%	20%	
Endring i avskrivningsplan	nei	nei	nei	

Note 3 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekkmidler	370 768	78 360

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	50 000	40	2 000 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent
Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS	50 000	100
Sum	50 000	100

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Mørselskapet Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS har kontoradresse i Dr Graaruds Plass 6, 3080 Holmestrand, og utarbeider konsernregnskap der Holmestrand Utvikling AS inngår. Kopi av konsernregnskap kan innhentes på selskapets kontor.

Holmestrand Utvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 000 000	8 635 321	2 634 705	1 503 067	14 773 093
Mottatt konsernbidrag			517 056	0	517 056
Årets resultat			-1 016 428	-1 503 067	-2 519 495
Pr 31.12	2 000 000	8 635 321	2 135 333	0	12 770 654

Note 6 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	196 401	792 020
Sum	196 401	792 020

Note 7 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	268 236 001	255 109 373
Sum	268 236 001	255 109 373
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:		
Bygninger, tomter	184 993 948	184 175 722
Driftsløsøre	113 940	151 360
Sum	185 107 887	184 327 082

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.

Selskapet har en renteswap knyttet til fastrenteavtale på langsiktig gjeld til DNB pålydende 50 mnok. Det er i 2020 kostnadsført et beløp på kr 2 054 389 på renteswapen.

Holmestrand Utvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3P1CP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ



Noter til regnskapet 2020

Note 8 Oppstilling resultatregnskap

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

Oppstilling etter art:	2020	2019
Vareforbruk	860 844	1 137 815
Lønnskostnader	7 417 572	2 224 214
Ordinære avskrivninger	3 734 719	3 695 696
Andre driftskostnader	5 862 654	6 103 808
Sum driftskostnader	17 875 790	13 161 534

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	6 257 690	1 685 331
Arbeidsgiveravgift	854 829	255 060
Pensjonskostnader	98 860	72 800
Andre ytelser	206 194	211 022
Sum	7 417 572	2 224 214

Gjennomsnittlig antall årsverk	7	3
--------------------------------	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn		
Annen godtgjørelse	4 392	13 176
Sum	4 392	13 176

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 114 950,- ekskl. mva.

Revisjon	94 950
Teknisk regnskapsbistand	20 000
Andre tjenester	
Sum	114 950

Holmestrand Utvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3P1CP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ



Noter til regnskapet 2020

Note 10 Datterselskap/ANS/konsernselskap

Investering i datterselskap er oppført til historisk kost. Investering i ANS er oppført til kostpris regulert med årlig resultat fratrukket utbetalinger.

Selskaps navn:	Apotekergården Holmestrand ANS	Dr. Graarudsplass 1-3 Næring AS
Forretningskontor:	Holmestrand	Holmestrand
Eier/ stemmeandel	99 %	100 %
Egenkapital pr. 01.01.	12 917 916	1 558 400
Årets resultat:	988 942	-409 547
Mottatt konsernbidrag		
Egenkapital pr. 31.12.	13 906 858	1 148 853

Mellomværende med selskap innen samme konsern utgjør:

	2020	2019
Langsiktige fordringer:		
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	116 789 640	108 415 603
Sum langsiktige fordringer	116 789 640	108 415 603
Kortsiktige fordringer:		
Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	865 812	380 402
Mottatt konsernbidrag i år	662 892	866 576
Tidligere mottatt konsernbidrag	866 576	0
Sum kortsiktige konsernfordringer	2 395 280	1 246 978
Gjeld:		
Apotekergården Holmestrand ANS	10 190 983	10 190 983
Tidligere avgitt konsernbidrag	27 912 654	27 912 654
Gjeld til Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS	0	52 272
Sum gjeld	38 103 637	38 155 909

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 2020 utgjør renten kr 4 409 069.

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ



Noter til regnskapet 2020

Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-145 836	-190 646
Endring i utsatt skatt	-529 760	-908 013
Skattekostnad ordinært resultat	-675 596	-1 098 659
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 195 091	-5 080 032
Permanente forskjeller	-6 964	26 964
Endring i midlertidige forskjeller	572 091	399 794
Mottatt konsernbidrag	662 892	866 576
Skattepliktig inntekt	-1 967 072	-3 786 698
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-145 836	-190 647
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	145 836	190 647
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	66 942 802	67 543 827	
Herav merverdier på eiendommen	33 326 424	33 496 161	
Varige driftsmidler eks. merverdier	33 616 378	34 047 666	
Fordringer	-72 000	-72 000	
Gevinst – og tapskonto	-115 746	-144 681	
Sum	33 428 632	33 830 985	
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 753 770	-3 786 698	
Grunnlag for utsatt skatt	27 674 862	30 044 287	
Utsatt skatt (5%) av merverdier	1 666 321	1 674 808	
Utsatt skatt (22%) av resterende forskjeller	6 088 470	6 609 743	
Sum utsatt skatt/skattefordel	7 754 791	8 284 551	529 761

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 1 666 321 basert på en sats for utsatt skatt på 5 %. Ved å benytte gjeldende skattesats på 22 % ville beløpet utgjort kr 7 331 813.



Noter til regnskapet 2020

Note 12 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.

Note 13 Transaksjoner med nærstående

Selskapet har i 2020 ytt vaktmestertjenester og teknisk administrasjon for søsterselskaper med tilsammen kr 2 770 645. Det er også ytt administrative tjenester til søsterselskap Uni-Kvartalet AS med kr 5 256 005.

Selskapet har i 2020 betalt kr 1 876 853 for administrative tjenester utført av morselskap.

Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3PICP-ZA64V-NHZFL-5OD1G-ADGGZ



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."

Øistein Rohde Hjelmtvedt

Daglig leder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-12 10:45:37Z



Øistein Rohde Hjelmtvedt

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-12 10:45:37Z



Bjørn Øyvind Nymoen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1194707

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-12 12:42:46Z



Terje Karlsen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-3184455

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-14 11:25:57Z



Espen Klevmark

Styreleder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5998-4-1074621

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-14 12:27:33Z



Jan Idar Flått

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5992-4-2485398

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-05-14 12:41:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4AWSV-3P/CP-ZA64V-NHZFL-5ODTG-ADGHZ

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>