



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 398 595
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: BERGHAGAN NÆRINGSEIENDOM KS
Forretningsadresse: c/o NRP Business Management AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Elfrid Lislevatn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 23.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	17 109 271	15 957 947
Sum inntekter		17 109 271	15 957 947
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 714 257	2 735 858
Annen driftskostnad	2,4,5	5 168 740	3 853 665
Sum kostnader		7 882 997	6 589 523
Driftsresultat		9 226 273	9 368 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 444	
Annen renteinntekt		15 268	1 599
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern			34 135
Annen rentekostnad		974 612	1 454 594
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-871 900	-1 487 130
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		8 354 373	7 881 294
Totalresultat		8 354 373	7 881 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	75 179 958	77 856 609
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	68 888	106 494
Sum varige driftsmidler		75 248 846	77 963 103
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 248 846	77 963 103
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		183 917	129 115
Andre fordringer		345 119	263 452
Konsernfordringer			354 768
Sum fordringer		529 036	747 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 894 392	2 092 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 894 392	2 092 170
Sum omløpsmidler		6 423 428	2 839 505
SUM EIENDELER		81 672 274	80 802 608



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 700 000	5 700 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	7	5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 429 095	48 074 722
Sum opptjent egenkapital		46 429 095	48 074 722
Sum egenkapital	7	52 129 095	53 774 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	20 360 000	24 416 000
Langsiktig konserngjeld		6 228 821	212 027
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		26 588 821	24 628 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 471	882 202
Skyldige offentlige avgifter			4 544
Annen kortsiktig gjeld	9	1 868 887	1 513 113
Sum kortsiktig gjeld		2 954 358	2 399 859
Sum gjeld		29 543 179	27 027 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 672 274	80 802 608



Deloitte.

Deloitte AS
Postboks 100, Sentraltorget
N-4030 Tvedestrand
Norge

Tel: +47 37 17 30 00
Faks: +47 37 17 90 00
www.deloitte.no

Til selskapsmøtet i Berghagan Næringseiendom KS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Berghagan Næringseiendom KS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 354 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Informasjonen i dette dokument er utarbeidet i samsvar med lov og forskrift og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Deloitte AS
Postboks 100, Sentraltorget
N-4030 Tvedestrand
Norge



Deloitte

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.


Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. April 2018
Deloitte AS


Alf Anton Eid
statsautorisert revisor



Berghagan Næringseiendom KS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Inntekter	3	17 109 271	15 957 947
Sum driftsinntekter		17 109 271	15 957 947
Administrasjonskostnader	2,4	867 575	842 791
Driftskostnader	5	3 635 539	1 921 181
Eiers andel felleskostnader		665 626	1 089 693
Ordinære avskrivninger	6	2 714 257	2 735 858
Sum driftskostnad		7 882 997	6 589 523
Driftsresultat		9 226 273	9 368 425
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 444	0
Renteinntekter		15 268	1 599
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	34 135
Rentekostnader		974 612	1 454 594
Netto finansresultat		-871 900	-1 487 130
ÅRSRESULTAT		8 354 373	7 881 294



Berghagan Næringseiendom KS

Balanse

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	68 854 958	71 531 609
Tomter	6	6 325 000	6 325 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	6	68 888	106 494
		<hr/>	<hr/>
Sum varige driftsmidler		75 248 846	77 963 103
Sum anleggsmidler		75 248 846	77 963 103
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		183 917	129 115
Mellomværende med selskap i samme konsern		0	354 768
Til gode mva		285 395	263 452
Andre kortsiktige fordringer		59 724	0
		<hr/>	<hr/>
Sum fordringer		529 036	747 335
Likvider		5 894 392	2 092 170
Sum omløpsmidler		6 423 428	2 839 505
SUM EIENDELER		81 672 274	80 802 608





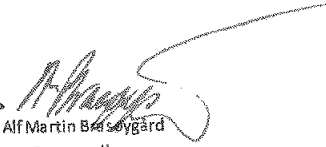
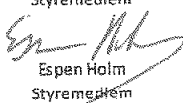
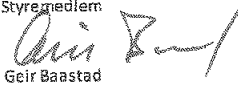
Berghagan Næringseiendom KS

Balanse

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		14 200 000	14 200 000
Uinnkalt selskapskapital		-8 500 000	-8 500 000
Sum innskutt egenkapital	7	5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 429 095	48 074 722
Sum opptjent egenkapital		46 429 095	48 074 722
Sum egenkapital	7	52 129 095	53 774 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	20 360 000	24 416 000
Gjeld til selskap i samme konsern		6 228 821	212 027
Sum langsiktig gjeld		26 588 821	24 628 027
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 471	882 202
Skyldige offentlige avgifter		0	4 544
Annen kortsiktig gjeld	9	1 868 887	1 513 113
Sum kortsiktig gjeld		2 954 358	2 399 859
Sum gjeld		29 543 179	27 027 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 672 274	80 802 608

Oslo, 12.03.2018

Styret for Berghagan Næringseiendom KS


Fredrik Baumann
Styreleder
Erik Skår Schumann
Styremedlem
Alf Martin Børsoygaard
Styremedlem
Arno Berg
Styremedlem
Espen Holm
Styremedlem
Geir Baastad
Daglig leder



Berghagan Næringseiendom KS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 1: Regnskapsprinsipper:

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Selskapet ble stiftet 21. desember 1998. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt.

Årsregnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene den 12. januar 2018. Selskapets regnskapsfører er KPMG AS, autorisert regnskapsfører.



Berghagan Næringseiendom KS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 2: Antall ansatte/godtgjørelser:

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.
Det er avsatt styrehonorar med NOK 55.000 i 2017
Det er kostnadsført revisjonshonorar i 2017 med NOK 10.755 eks. mva

Note 3: Leieinntekter

	2017	2016
Leieinntekter	16 292 471	15 177 697
Kantinebidrag	816 800	780 250
Sum	17 109 271	15 957 947

Note 4: Administrasjonskostnader

	2017	2016
NRP Procurator AS	389 312	379 510
Aker Eiendomsdrift AS	405 183	396 891
Revisjonshonorar	10 325	20 750
Styrehonorar inkl.arbeidsgiveravgift	62 755	45 640
Sum	867 575	842 791

Note 5: Driftskostnader

	2017	2016
Kantinekostnader	731 692	671 436
Honorar utleie	118 098	89 295
Markedsføringkostnader	6 169	65 766
Reparasjon og vedlikehold	2 532 910	972 108
Forsikringer	118 340	109 980
Andre honorarer	106 065	1 045
Diverse driftskostnader	22 265	11 551
Sum	3 635 539	1 921 181



Berghagan Næringseiendom KS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 6: Varige driftsmidler

Selskapets driftsmidler omfatter forretningsbygg og tilhørende tomt på Berghagan 5,

	Eiendom	Tekn. Inst.	Inventar etc	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	87 210 117	18 491 050	347 760	6 325 000	112 373 927
Tilgang i året				0	0
Avgang i året	0			0	0
Akkumulerte avskrivninger	30 744 920	6 101 288	278 872	0	37 125 080
Bokført verdi 31.12	56 465 197	12 389 762	68 888	6 325 000	75 248 846
Årets ordinære avskrivninger	1 773 495	903 156	37 606	0	2 714 257
Avskrivningssats	2 %	4-10%	20 %	0 %	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 7: Egenkapital:

	2017	2016
Avtalt selskapskapital	14 200 000	14 200 000
Innkalt kapital	5 700 000	5 700 000
Uinnkalt	8 500 000	8 500 000
Totalt	14 200 000	14 200 000
Utbetalt overskudd	-20 000 000	-10 000 000
Akkumulert resultat	58 074 722	50 193 427
Årets resultat	8 354 373	7 881 294
Sum egenkapital	52 129 095	53 774 721

Andeler eiet / kontrollert av styremedlemmer:

Navn	Verv	Eier/ kontrollerer *)
Fredrik Baumann	Styreleder	0,0 %
Alf Martin Brasøygård	Styremedlem	0,0 %
Espen Holm	Styremedlem	0,0 %
Arno Berg	Styremedlem	8,4 %
Erik Skår Schumann	Styremedlem	9,0 %
Geir Baastad	Daglig leder	16,0 %

*) Andeler eiet/kontrollert betyr at man eier eller kontrollerer 50 % eller mer av aksjene eller stemmene i et selskap.



Berghagan Næringseiendom KS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 8: Langsiktig gjeld

Långiver	Hovedstol	Innfrielses- dato
Bnbank ¹⁾	8 360 000	15.10.2019
Bnbank ¹⁾	12 000 000	15.07.2031
	<u>20 360 000</u>	

¹⁾ Flytende rente på 3,62 i perioden 17.10.17-16.01.17 inkl. margin på 2,8 %

Av selskapets langsiktige gjeld på NOK 24.416.000 forfaller NOK 4.056.000 i år 2018 og NOK 6.792.000 etter 1. januar 2022

Note 9: Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
Påløpte rentekostnader	159 705	302 163
Skyldige styrehonorar inkl. aga	62 755	45 640
Forskudd fra kunder	442 048	347 319
Avregning kantine og felleskostnader	949 759	732 750
Påløpne kostnader	254 620	85 241
Sum	<u>1 868 887</u>	<u>1 513 113</u>

Note 10: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2017	2016
Årets resultat	8 354 373	7 881 294
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller:		
Swap	20 752	152
Driftsmidler	-587 775	-843 877
Årets skattegrunnlag	<u>7 787 350</u>	<u>7 037 569</u>

Midlertidige forskjeller:	2017	2016	Endring
Regnskapsmessig verdi	75 248 846	77 963 103	-2 714 257
Skattemessig verdi	55 941 284	59 243 316	-3 302 032
Sum midlertidige forskjeller driftsmidler	19 307 562	18 719 787	-587 775
Fordringer	0	0	0
Swap		20 752	20 752
Sum midlertidige forskjeller	<u>19 307 562</u>	<u>18 740 539</u>	<u>-567 023</u>



Berghagan Næringseiendom KS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 12: Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

	2017	2016
Pantelån i BNbank	20 360 000	24 416 000
Påløpte renter	159 705	198 245
Sum	20 519 705	24 614 245

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

	2017	2016
Eiendom	68 854 958	71 531 609
Tomt	6 325 000	6 325 000
Sum	75 179 958	77 856 609

Nærings- og Handelsdepartementet har gitt Berghagan Næringseiendom KS dispensasjon fra Selskapsloven § 3-17.3 ledd mht å pantsette eiendommen i favør av Bolig- og Nærings-banken ASA sitt lån på NOK 75.000.000 til Nye Berghagan Næringseiendom AS.

Note 13: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått en avtale med Aker Eiendomsdrift AS om drift av eiendommen, samt forretningsføreravtale med NRP Procurator AS