



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 596 910  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BEFA AS  
Forretningsadresse: Gamle Hallingdalsveien 35  
3534 SOKNA

### 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: Baker Tilly Grimsrud & Co  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.07.2018

### 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, 01.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	72 022	72 022
Annen driftskostnad	4	9 545	96 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>81 567</b>	<b>168 330</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 567</b>	<b>-168 330</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 567</b>	<b>-168 330</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-81 567</b>	<b>-168 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 567</b>	<b>-168 330</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-81 567</b>	<b>-168 330</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-81 567</b>	<b>-168 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 567	-168 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 567</b>	<b>-168 330</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 10	2 323 772	2 395 794
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 323 772</b>	<b>2 395 794</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 323 772</b>	<b>2 395 794</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 684	2 684
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 684</b>	<b>2 684</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 684</b>	<b>2 684</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 326 456</b>	<b>2 398 478</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	2 079 335	2 160 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 079 335</b>	<b>2 160 902</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 179 335</b>	<b>2 260 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		147 121	137 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>147 121</b>	<b>137 576</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>147 121</b>	<b>137 576</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 326 456</b>	<b>2 398 478</b>



2017  
ÅRSRAPPORT  
FOR  
BEFA AS



BEFA AS

ÅRSBERETNING FOR 2017

Befa AS driver med investering i eiendom samt tilhørende aktivitet. Selskapet holder til i lokaler i Oslo.

Selskapet har i de siste årene holdt på med rehabilitering av Bergland Hotel. Rehabiliteringen har i andre halvår i 2015 stoppet opp i forbindelse med en tvist med forsikringselskapet. Morselskapet Property, Consult & Invest AS (PCI) inngikk en kontrakt med Befa AS som totalentreprenør og oppbygging etter brannen ved Bergland Hotell i 2010. Befa AS v/Leif Pettersen hadde en avtale med Tryg Forsikring om at Tryg skulle stå for utbetalinger mv. slik at Befa AS ikke skulle behøve å ta opp lån for finansiering av oppbyggingen.

Underveis viste det seg at forutsetningene i avtalen med Befa AS ikke var fulle og det kom til nye krav under utbyggingen. Leif Pettersen hadde ingen kompetanse og heller ikke kontakter som kunne hjelpe med dette, slik at dette merarbeid falt på PCI.

Dette merarbeid besto i å utarbeide nye planer bygningsmessig, nytt krav om sprinkling, nye krav til brannvannstanker, nytt renseanlegg, nytt el anlegg komplett, diverse konsulentarbeider mv. Alt dette beløp seg til en merkostnad i byggeprosjektet anslått til 12 millioner ekskl. mva. Dette var kommunale og offentlige krav som måtte etterkommes for å få byggetillatelse og igangsettningstillatelse. Dette forsinket byggeprosessen med ca 2 år. I forsikringsvilkårene er det et krav at maks gjenoppbyggingstid er 5 år fra skadedag. På grunn av at vi ikke fikk lov til å sette igang ble byggetiden overskredet - noe som ikke var selskapets feil, men besto i feilbehandling i kommunen og hos fylkesmannen samt protester fra naboer. Tryg mener at dette ikke har noe med deres forsikringsvilkår å gjøre!

I og med at det var PCI som hadde tatt på seg og rydde opp i dette var det også PCI sammen med Befa gikk til sak mot Tryg på grunn av at Tryg stoppet utbetalinger på grunn av overskridelse av byggetid. I samme periode hadde vi tatt opp med Leif Pettersen om at han måtte søke lån som eier av Befa - hvilket det viste seg at han ikke hadde mulighet eller kapasitet. PCI så det da som stor fare for å tape utestående som da beløp seg til vel 6 mill. For å sikre det som var mulig kom man til en enighet med Leif Pettersen om å overta alle aksjer i Befa AS for 1 krone.

Det er nå PCI som fører saken mot Tryg, her tapte Befa i Tingretten men det var en mengde informasjon og dokumenter som ikke hadde blitt lagt fram. Saken vil ikke bli anket, og man ser etter andre muligheter for å få inn frisk kapital.

Det er totalt investert ca 40 mill inkl mva i prosjektet som også inkluderer arbeide utført av PCI samt eksterne leverandører og konsulenter. PCI står nå som 100% eier av aksjer og eiendommer.

Årets resultat ble et underskudd på kr 81.567, mot et underskudd på kr 168.330. Egenkapitalandelen pr. 31. desember 2017 var ca 94 %, mot 94 % året før.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og er lagt til grunn for årsregnskapet.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017. Selskapets styre har i 2017 bestått av en mann.




Selskapet har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø. Det er således ikke iverksatt tiltak på dette område.

Årets underskudd på kr 81.567 foreslås dekket i sin helhet fra annen egenkapital.

Oslø, 13. juli 2018

Styret i Befa AS



Jan Martin Opsahl  
Daglig leder / Styreleder



BEFA AS  
RESULTATREGNSKAP

Alle beløp i NOK

DRIFTSKOSTNADER:	Note	2017	2016
Avskrivninger	2	72.022	72.022
Annen driftskostnad	4	9.545	96.308
Sum driftskostnader		81.567	168.330
Driftsresultat		-81.567	-168.330
Resultat før skattekostnad		-81.567	-168.330
SKATTEKOSTNAD	6	0	0
ÅRSRESULTAT		-81.567	-168.330
OVERFØRING:			
Overført fra annen egenkapital		81.567	168.330



BEFA AS  
BALANSE 31. DESEMBER

Alle beløp i NOK

<u>EIENDELER</u>	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter; bygninger o.a. fast eiendom	2, 10	<u>2.323.772</u>	<u>2.395.794</u>
Sum anleggsmidler		<u>2.323.772</u>	<u>2.395.794</u>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Bankinnskudd	8	<u>2.684</u>	<u>2.684</u>
Sum omløpsmidler		<u>2.684</u>	<u>2.684</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u><u>2.326.456</u></u>	<u><u>2.398.478</u></u>

*grd*




BEFA AS  
BALANSE 31. DESEMBER

Alle beløp i NOK

<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	100.000	100.000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2.079.335	2.160.902
Sum egenkapital		<u>2.179.335</u>	<u>2.260.902</u>
GJELD:			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		147.121	137.576
Sum kortsiktig gjeld		<u>147.121</u>	<u>137.576</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>2.326.456</u>	<u>2.398.478</u>

Oslo, 13. juli 2018  
I styret for BEFA AS

  
Jan Martin Opsahl  
Daglig leder / Styreleder



## BEFA AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Alle beløp i NOK

#### 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper som historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt inntektsføres når den er opptjent. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres. Årsregnskapet er avlagt etter samme prinsipper som i foregående år.

#### 2. VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomt	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 1. januar	800.000	2.160.648	2.960.648
Akkumulert avskrivning	0	636.876	636.876
Bokført verdi 31. desember	<u>800.000</u>	<u>1.523.772</u>	<u>2.323.772</u>
Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>72.022</u>	<u>72.022</u>
Avskrivningssatser		30 år	

#### 3. AKSJEIER OG AKSJEKAPITAL

Antall aksjer	200
Pålydende	500
<u>Selskapets aksjeeier</u>	<u>Eierandel</u>
Property Consult & Invest AS	100 %



## BEFA AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Alle beløp i NOK

#### 4. YTELSER TIL ANSATTE OG TILLITSVALGTE

Det har ikke vært ansatte i regnskapsåret. Det har ikke vært utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller medlem av styret i 2017.

##### Godtgjørelse til revisor

Total kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeles som følger:

Lovpålagt revisjon	10.000
Andre revisjonsrelaterte tjenester	9.500
Andre tjenester utenfor revisjonen	1.925
Sum	<u>21.425</u>

#### 5. UTSATT SKATTEFORDEL

Nedenstående oppstilling viser de midlertidige forskjeller mellom bokførte og skattemessige verdier 31. desember 2017 og 31. desember 2016 som er grunnlag for utsatt skattefordel på dette tidspunktet.

Videre fremgår endringen i disse forskjellene, samt tilhørende endring i utsatt skattefordel. Anvendt skattesats er 23 % for 2017 og 24 % for 2016.

	Midlertidige forskjeller		Endring i midlertidige forskjeller
	2017	2016	
Avskrivbare driftsmidler	319.543	319.984	-441
Frømførbart underskudd	1.777.545	1.696.419	81.126
Grunnlag utsatt skattefordel	<u>2.097.088</u>	<u>2.016.403</u>	<u>80.685</u>
Utsatt skattefordel	<u>335.340</u>	<u>330.345</u>	<u>4.995</u>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført etter GRS for små foretak.



## BEFA AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Alle beløp i NOK

#### 6. ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Betalbar skatt fremkommersom følger:

Resultat før skattekostnad	-81.567
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller (jfr. note 5)	81.567
Grunnlag betalbar skatt	0

#### 7. EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1. januar 2017	100.000	2.160.902	2.260.902
Årets underskudd	0	-81.567	-81.567
Egenkapital pr. 31. desember 2017	100.000	2.079.335	2.179.335

#### 8. BANKINNSKUDD

Det er ikke budne midler på selskapets bankkonto pr. 31. desember 2017.

#### 9. HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Twisten om forsikringssum etter brannen på Bergland Hotel er ikke anket og det antas at man har tapt rettssaken. Det har således blitt stopp i gjenoppbyggingen, og det er usikkert når byggingen vil komme i gang igjen.

#### 10. PANTSTILLELSER

Det ertatt pant i selskapets eiendom. Totale pantehefter pr. 31. desember 2017 er kr 8.120.000. Bokført verdi av eiendommer er kr 2.323.772.

*Handwritten signature*



BAKER TILLY  
GRIMSRUD & CO.

Til generalforsamlingen i  
**Befa AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2017

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Befa AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 81.567. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjon med forbehold» i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*

Det er i styrets årsberetning gitt opplysninger om en hendelse etter balansedagen som vil påvirke regnskapsbrukernes evne til å foreta korrekte vurderinger og beslutninger, slik det kreves i NRS 3 / IAS 10. Vi viser til nærmere omtale i styrets årsberetning. Det har ikke vært mulig å anslå hvilke finansielle følger dette vil få for selskapet.

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 selskapets 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 med forbehold.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken 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, hverken 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



*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.

Baker Tilly Grimsrud & Co.



Kåre Espstrøm  
Statsautorisert revisor

Oslo, 13. juli 2018