



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 069 275
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 699 853	1 975 462
Verdiendring investeringseiendom	2,5	25 687 027	
Sum inntekter		27 386 880	1 975 462
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	297 487	530 703
Sum kostnader		297 487	530 703
Driftsresultat		27 089 393	1 444 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 942	9 008
Sum finansinntekter		13 942	9 008
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 353	
Annen rentekostnad		1 542 029	2 292 193
Sum finanskostnader		1 600 382	2 292 193
Netto finans		-1 586 440	-2 283 185
Ordinært resultat før skattekostnad		25 502 953	-838 426
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 610 650	-184 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 892 303	-653 972
Årsresultat		19 892 303	-653 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-20 035 881	
Overføring til/fra annen egenkapital		143 578	653 972
Sum overføringer og disponeringer		-19 892 303	653 972



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			1 256 523
Sum immaterielle eiendeler		0	1 256 523
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2	230 500 000	118 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	11	80 130	
Sum varige driftsmidler		230 580 130	118 200 000
Sum anleggsmidler		230 580 130	119 456 523
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		411 103	9 271
Andre fordringer		1 023 161	8 322 294
Sum fordringer		1 434 264	8 331 565
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 491	991 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 491	991 175
Sum omløpsmidler		3 593 755	9 322 740
SUM EIENDELER		234 173 885	128 779 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,7	1 200 000	1 200 000
Overkurs	7	9 341 587	9 341 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		10 541 587	10 541 587
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	7	21 931 261	1 895 380
Annen egenkapital	7	270 510	414 089
Sum opptjent egenkapital		22 201 771	2 309 469
Sum egenkapital		32 743 358	12 851 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 354 127	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 354 127	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	55 500 000	88 775 547
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 168 214	
Sum annen langsiktig gjeld		78 668 214	88 775 547
Sum langsiktig gjeld		83 022 341	88 775 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	114 647 166	
Leverandørgjeld		2 737 221	12 978 468
Annen kortsiktig gjeld		1 023 799	14 174 192
Sum kortsiktig gjeld		118 408 186	27 152 660
Sum gjeld		201 430 527	115 928 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 173 885	128 779 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 472997

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 069 275
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 991 069 275
BANEHEIA PARK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 699 853	1 975 462
Verdiendring investeringseiendom	2,5	25 687 027	
Sum inntekter		27 386 880	1 975 462
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	297 487	530 703
Sum kostnader		297 487	530 703
Driftsresultat		27 089 393	1 444 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 942	9 008
Sum finansinntekter		13 942	9 008
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 353	
Annen rentekostnad		1 542 029	2 292 193
Sum finanskostnader		1 600 382	2 292 193
Netto finans		-1 586 440	-2 283 185
Ordinært resultat før skattekostnad		25 502 953	-838 426
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 610 650	-184 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 892 303	-653 972
Årsresultat		19 892 303	-653 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-20 035 881	
Overføring til/fra annen egenkapital		143 578	653 972
Sum overføringer og disponeringer		-19 892 303	653 972



Organisasjonsnr: 991 069 275
BANEHEIA PARK AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel		1 256 523
Sum immaterielle eiendeler	0	1 256 523

Varige driftsmidler

Investerings eiendom	2	230 500 000	118 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	11	80 130	
Sum varige driftsmidler		230 580 130	118 200 000

Sum anleggsmidler		230 580 130	119 456 523
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		411 103	9 271
Andre fordringer		1 023 161	8 322 294
Sum fordringer		1 434 264	8 331 565

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 491	991 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 491	991 175

Sum omløpsmidler		3 593 755	9 322 740
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		234 173 885	128 779 263
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3,7	1 200 000	1 200 000
Overkurs	7	9 341 587	9 341 587
Sum innskutt egenkapital		10 541 587	10 541 587

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	7	21 931 261	1 895 380
Annen egenkapital	7	270 510	414 089
Sum opptjent egenkapital		22 201 771	2 309 469



Sum egenkapital		32 743 358	12 851 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 354 127	
Sum avsetninger for forpliktelses		4 354 127	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	55 500 000	88 775 547
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 168 214	
Sum annen langsiktig gjeld		78 668 214	88 775 547
Sum langsiktig gjeld		83 022 341	88 775 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	114 647 166	
Leverandørgjeld		2 737 221	12 978 468
Annen kortsiktig gjeld		1 023 799	14 174 192
Sum kortsiktig gjeld		118 408 186	27 152 660
Sum gjeld		201 430 527	115 928 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 173 885	128 779 263



Organisasjonsnr: 991 069 275
BANEHEIA PARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
3,7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1200.00	1200000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Maso Eiendom AS	334.00	33.40%	Ordinære aksjer
H2b Eiendom AS	334.00	33.40%	Ordinære aksjer
Gunerius Invest AS	332.00	33.20%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Baneheia Park AS

Org. nr. 991069275

Resultatregnskap	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekter	5	1 699 853	1 975 462
Verdiendring investeringseiendom	2,5	25 687 027	0
Sum driftsinntekter		27 386 880	1 975 462
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	297 487	530 703
Sum driftskostnader		297 487	530 703
DRIFTSRESULTAT		27 089 393	1 444 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 942	9 008
Sum finansinntekter		13 942	9 008
Rentekostnad til foretak i samme konsern		58 353	0
Annen rentekostnad		1 542 029	2 292 193
Sum finanskostnader		1 600 382	2 292 193
Netto finansposter		-1 586 440	-2 283 185
Ordinært resultat før skattekostnad		25 502 953	-838 426
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 610 650	-184 454
ÅRSRESULTAT		19 892 303	-653 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-20 035 881	0
Overføring til/fra annen egenkapital		143 578	653 972
Sum overføringer og disponeringer		-19 892 303	653 972



Baneheia Park AS

Org. nr: 991069275

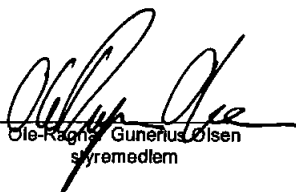
Balanse pr. 31.12	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	1 256 523
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>1 256 523</u>
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2	230 500 000	118 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	11	80 130	0
Sum varige driftsmidler		<u>230 580 130</u>	<u>118 200 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>230 580 130</u>	<u>119 456 523</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		411 103	9 271
Andre fordringer		1 023 161	8 322 294
Sum fordringer		<u>1 434 264</u>	<u>8 331 565</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 491	991 175
Sum omløpsmidler		<u>3 593 755</u>	<u>9 322 740</u>
SUM EIENDELER		234 173 885	128 779 263

**Baneheia Park AS**

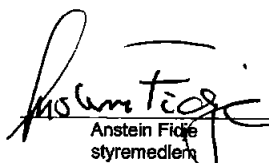
Org. nr: 991069275

Balanse pr. 31.12	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,7	1 200 000	1 200 000
Overkurs	7	9 341 587	9 341 587
Sum innskutt egenkapital		10 541 587	10 541 587
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	7	21 931 261	1 895 380
Annen egenkapital	7	270 510	414 089
Sum opptjent egenkapital		22 201 771	2 309 469
Sum egenkapital		32 743 358	12 851 056
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 354 127	0
Sum avsetninger for forpliktelser		4 354 127	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	55 500 000	88 775 547
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 168 214	0
Sum annen langsiktig gjeld		78 668 214	88 775 547
Sum langsiktig gjeld		83 022 341	88 775 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	114 647 166	0
Leverandørgjeld		2 737 221	12 978 468
Annen kortsiktig gjeld		1 023 799	14 174 192
Sum kortsiktig gjeld		118 408 186	27 152 660
Sum gjeld		201 430 527	115 928 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 173 885	128 779 263

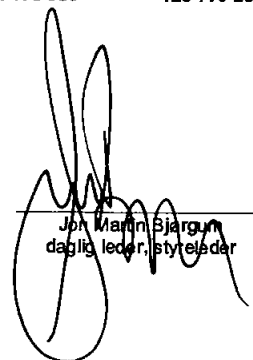
Kristiansand 25.03.2021



Ole-Ragnar Gunerius Olsen
styremedlem



Anstein Fjell
styremedlem



Jon Martin Sjargum
daglig leder, styreleder



Kontantstrømpstilling Bancheia Park AS - 2020

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	25 499 953	(838 426)
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(25 687 027)	-
Endring i fordringer	6 897 301	7 626 190
Endring i leverandørgjeld	(10 241 247)	(12 584 536)
Endring i andre tidsavgrensninger	(37 532)	(675 206)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(3 568 552)	(6 471 978)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved investering driftsmidler	(80 130)	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	(86 612 973)	(27 756 629)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(86 693 103)	(27 756 629)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld	-	(11 000 000)
Etablert byggelån	81 371 619	33 275 547
Endring mellomværende konsernselskaper	10 058 353	12 606 860
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	91 429 972	34 882 407
Netto kontantstrøm for perioden	1 168 317	653 800
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	991 173	337 373
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	2 159 490	991 173



Baneheia Park AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9, 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og virkningen av endringen fremgår i egen note.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over innværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Baneheia Park AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarende antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av foretak/sakkyndige som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen.

Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.



Baneheia Park AS

Noter til årsregnskapet 2020

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom rentelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Baneheia Park AS

Noter til årsregnskapet 2020

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Baneheia Park AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2020.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdissingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av H2B Eiendom AS, Maso Eiendom AS og Gunerius Invest AS som hver eier 1/3-del av selskapets aksjer.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."



Baneheia Park AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2020. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	2020	2019
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik		
Ordinær revisjon eks mva	29 283	28 000
Bistand eks mva		-
Sum godtgjørelse eks mva til revisor	29 283	28 000

Note 2 Investerings eiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	118 200 000	118 200 000
Anskaffelseskost 1.1.	115 770 027	115 770 027
Årets tilgang	86 612 973	86 612 973
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	202 383 000	202 383 000
Verdiregulering 1.1.	2 429 974	2 429 974
Avskrivninger pr 1.1.	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	25 687 026	25 687 026
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	28 117 000	28 117 000
Bokført verdi pr 31.12.	230 500 000	230 500 000

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12 innhentet eksternt takst for verdi av eiendommen. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 200	1 200 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Maso Eiendom AS	334	33,40 %	33,40 %
H2B Eiendom AS	334	33,40 %	33,40 %
Gunerius Invest AS	332	33,20 %	33,20 %

**Baneheia Park AS** **Noter til årsregnskapet 2020****Note 4 Skatt**

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringsendom	32 977 883	2 429 974
Aktiverte byggelånsrenter	3 076 683	298 342
Underskudd til fremføring	(16 263 081)	(8 439 784)
Sum midlertidige forskjeller	19 791 485	-5 711 468
22 % utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	4 354 127	-1 256 523

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	25 499 953	(838 426)
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	(33 326 250)	(298 342)
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	(7 826 297)	(1 136 768)
Årets skattekostnad fordeler seg på	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	5 610 650	(184 454)
Sum skattekostnad	5 610 650	(184 454)

Note 5 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2020	31.12.2019
Leieinntekter fast eiendom	1 699 853	1 975 462
Verdiendring investeringsendom	25 684 027	-
Sum	27 383 880	1 975 462
Geografisk fordeling		
Norge	27 383 880	1 975 462
Sum	27 383 880	1 975 462

Note 6 Mellomværende med tilknyttede selskaper

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2020	31.12.2019
Maso Eiendom AS	7 730 556	2 146 979
H2B Eiendom AS	7 730 556	2 146 979
Gunerius Invest AS	7 730 556	2 146 979
Solon Sørvest AS		6 668 924
Sum	23 191 668	13 109 861



Baneheia Park AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte		Sum
			gevinster	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 31.12.2019	1 200 000	9 341 587	1 895 380	414 089	12 851 056
Brutto avsatt FUG	-	-	25 687 027	-	25 687 027
Utsatt skatt på FUG	-	-	(5 651 146)	-	(5 651 146)
Effekt av endret skattesats	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	(209 213)	(209 213)
Egenkapital pr 31.12.2020	1 200 000	9 341 587	21 931 262	204 875	32 677 724

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2020.

Note 9 Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kreditt risiko og likviditetsrisiko

Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm og resultat.

Kreditt risiko

Kreditt risiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.



Baneheia Park AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 10 **Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	1 434 264	-	-	-	1 434 264
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	2 159 490	-	-	-	2 159 490
Sum	3 593 754	-	-	-	3 593 754

	Forpliktelses til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelses til amortisert kost	Sum
Forpliktelses	-	-	-	-
Lån	-	-	193 315 380	193 315 380
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	3 761 020	3 761 020
Sum	-	-	197 076 400	197 076 400

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle
Løvpålagte forpliktelses er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2019					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	8 331 565	-	-	-	8 331 565
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	991 173	-	-	-	991 173
Sum	9 322 738	-	-	-	9 322 738

	Forpliktelses til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelses til amortisert kost	Sum
Forpliktelses	-	-	-	-
Lån	-	-	101 885 408	101 885 408
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	14 042 799	14 042 799
Sum	-	-	115 928 207	115 928 207

**Baneheia Park AS****Noter til årsregnskapet 2020****Note 11 Varige driftsmidler**

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	0	0
Årets tilgang	80 130	80 130
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	80 130	80 130
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-	0
Bokført verdi pr 31.12.	80 130	80 130
Årets avskrivninger	-	-
Forventet økonomisk levetid	5 år	

Note 12 Lån og pantstillelser

Selskapet har gjeldsbrevlån med forfall i 2022 med NOK 55 500 000. Lånet er sikret med pant i investeringseiendom
Selskapet har videre byggelån på NOK 114 000 000 som gjøres om til nedbetalingslån i 2021. Lånet er sikret med pant i investeringseiendom.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.
Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Til generalforsamlingen i
Baneheia Park AS

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
Postboks 9
4661 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Baneheia Park AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 19 892 303,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon som består av informasjon i årsberetningen. Øvrig informasjon 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 er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik



Revisors beretning 2020 for Banheia Park AS

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

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:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 8 mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.

Side 2 av 3



Revisors beretning 2020 for Banheia Park AS

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 bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 25. mars 2021

Revisjon Sør AS

Asbjørn Lunde
Statsautorisert revisor