



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 21.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 02.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	17 303 514	17 109 455
Sum inntekter		17 303 514	17 109 455
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 714 258	2 714 257
Annen driftskostnad	4, 5	5 280 790	5 168 924
Sum kostnader		7 995 048	7 883 181
Driftsresultat		9 308 466	9 226 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 998	102 712
Sum finansinntekter		15 998	102 712
Rentekostnad til foretak i samme konsern		156 899	
Annen rentekostnad		691 160	974 612
Sum finanskostnader		848 059	974 612
Netto finans		-832 061	-871 900
Ordinært resultat før skattekostnad		8 476 405	8 354 373
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 476 405	8 354 373
Årsresultat		8 476 405	8 354 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 476 405	8 354 373
Totalresultat		8 476 405	8 354 373
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 476 405	8 354 373
Sum overføringer og disponeringer		8 476 405	8 354 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 9	72 503 307	75 179 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	31 281	68 888
Sum varige driftsmidler		72 534 588	75 248 846
Sum anleggsmidler		72 534 588	75 248 846
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		241 548	183 917
Andre fordringer		1 019 956	345 119
Sum fordringer		1 261 503	529 036
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 154 140	5 894 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 154 140	5 894 392
Sum omløpsmidler		8 415 643	6 423 428
SUM EIENDELER		80 950 231	81 672 274
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	14 200 000	14 200 000
Annen innskutt egenkapital		-8 500 000	-8 500 000
Sum innskutt egenkapital		5 700 000	5 700 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 905 500	46 429 095
Sum opptjent egenkapital		54 905 500	46 429 095
Sum egenkapital	7	60 605 500	52 129 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	16 304 000	20 360 000
Langsiktig konserngjeld		2 654 391	6 228 821
Sum annen langsiktig gjeld		18 958 391	26 588 821
Sum langsiktig gjeld		18 958 391	26 588 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		587 955	1 085 471
Annen kortsiktig gjeld		798 385	1 868 887
Sum kortsiktig gjeld		1 386 340	2 954 358
Sum gjeld		20 344 731	29 543 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 950 231	81 672 274




Årsregnskap 2018

Berghagan Næringseiendom KS

Org.nr.: 980 398 595

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



Berghagan Næringseiendom KS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	3	17 303 514	17 109 455
Sum driftsinntekter		17 303 514	17 109 455
Eiers andel av felleskostnader		1 133 751	665 810
Administrasjonskostnader	4	876 283	867 575
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 714 258	2 714 257
Annen driftskostnad	5	3 270 757	3 635 539
Sum driftskostnader		7 995 048	7 883 181
Driftsresultat		9 308 466	9 226 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 284	87 444
Annen renteinntekt		12 715	15 268
Sum finansinntekter		15 998	102 712
Rentekostnad til foretak i samme konsern		156 899	0
Annen rentekostnad		691 160	974 612
Sum finanskostnader		848 059	974 612
Resultat av finansposter		-832 061	-871 900
Ordinært resultat før skattekostnad		8 476 405	8 354 373
Ordinært resultat		8 476 405	8 354 373
Årsresultat		8 476 405	8 354 373
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		8 476 405	8 354 373
Sum overføringer		8 476 405	8 354 373



Berghagan Næringseiendom KS

Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 9	72 503 307	75 179 958
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	31 281	68 888
Sum varige driftsmidler		72 534 588	75 248 846
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		72 534 588	75 248 846
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		241 548	183 917
Andre kortsiktige fordringer		1 019 956	345 119
Sum fordringer		1 261 503	529 036
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		7 154 140	5 894 392
Sum bankinnskudd o.l.		7 154 140	5 894 392
Sum omløpsmidler		8 415 643	6 423 428
Sum eiendeler		80 950 231	81 672 274



Berghagan Næringseiendom KS

Balanse

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	14 200 000	14 200 000
Uinnkalt selskapskapital		-8 500 000	-8 500 000
Sum innskutt egenkapital		5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 905 500	46 429 095
Sum opptjent egenkapital		54 905 500	46 429 095
Sum egenkapital	7	60 605 500	52 129 095
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	16 304 000	20 360 000
Gjeld til selskap i samme konsern		2 654 391	6 228 821
Sum annen langsiktig gjeld		18 958 391	26 588 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		587 955	1 085 471
Annen kortsiktig gjeld		798 385	1 868 887
Sum kortsiktig gjeld		1 386 340	2 954 358
Sum gjeld		20 344 731	29 543 179
Sum egenkapital og gjeld		80 950 231	81 672 274

Oslo, 07.03.2019

Styret i Berghagan Næringseiendom KS

Fredrik W. Baumann
styreleder

Erik Skår Schumann
styremedlem

Alf Martin Brasøygård
styremedlem

Arno Berg
styremedlem

Espen S. Holm
styremedlem

Geir Baastad
daglig leder



Berghagan Næringseiendom KS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet.

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 av de enkelte fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent. Inntekter er regnskapsført til verdien på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er avsatt styrehonorar med NOK 45 640 i 2018 inkl arbeidsgiveravgift.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 20 650.



Berghagan Næringseiendom KS

Noter

Note 3 Salgsinntekter

	2018	2017
Leieinntekter	16 677 910	16 292 655
Kantinebidrag	625 604	816 800
Sum	17 303 514	17 109 455

Note 4 Administrasjonskostnader

	2018	2017
Forretningsførsel	399 445	389 312
Revisjon	20 650	10 325
Styrehonorar ink AGA	45 640	62 755
Forvaltningshonorar Aker Eiendomsdrift AS	410 547	405 183
Sum administrasjonskostnader	876 283	867 575

Note 5 Annen driftskostnader

	2018	2017
Utleiehonorar	164 070	118 098
Forsikringspremie	99 838	118 340
Andre honorar	183 057	106 065
Juridisk bistand	26 599	0
Tap på fordringer	90 309	0
Reparasjon og vedlikehold	1 718 328	2 532 911
Kantinekostnader	716 617	731 692
Markedsføringskostnader	231 571	6 169
Diverse kostnader	40 368	22 263
Sum annen driftskostnad	3 270 757	3 635 539

Note 6 Varige driftsmidler

	Eiendom	Tekn.Inst	Inventar etc	Tomt	Sum
Kostpris 1.1.2018	87 210 117	18 491 050	347 760	6 325 000	112 373 927
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12.2018	87 210 117	18 491 050	347 760	6 325 000	112 373 927
Akk. avskrivning 1.1.2018	-30 744 921	-6 101 288	-278 872	0	-37 125 081
Årets avskrivning	-1 773 495	-903 156	-37 607	0	-2 714 258
Bokført verdi 31.12.2018	54 691 701	11 486 606	31 281	6 325 000	72 534 588
Avskrivningssats	2 %	4 - 10 %	20 %	0 %	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	



Berghagan Næringseiendom KS

Noter

Note 7 Egenkapital

	2018	2017
Avtalt selskapskapital	14 200 000	14 200 000
Innkalt per 31.12.	5 700 000	5 700 000
Uinnkalt	8 500 000	8 500 000
Sum selskapskapital	14 200 000	14 200 000
Bunden selskapskapital	5 680 000	5 680 000
Innbetalt selskapskapital utover bunden kapital	20 000	20 000
Utdeling	-20 000 000	-20 000 000
Akkumulert resultat per 01.01.	66 429 095	58 074 722
Årets resultat	8 476 405	8 354 373
Sum fri egenkapital	54 925 500	46 449 095
Sum egenkapital	60 605 500	52 129 095

Note 8 Langsiktig gjeld

Långiver	Hovedstol	Innfrielsesdato
BNBank *)	4 304 000	15.10.2019
BNBank *)	12 000 000	15.07.2031
Sum langsiktig gjeld panetlån	16 304 000	

*) Flytende rente på 3,88% i perioden 15.10.2018 - 15.01.2019 inkl margin på 2,80 %.

Av selskapets langsiktige gjeld på NOK 16 304 000 forfaller NOK 4.056.000 i år 2019) og NOK 10.128.000 etter 1. januar 2023.



Berghagan Næringseiendom KS

Noter

Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2018	31.12.2017
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Pantelån i BNBank	16 304 000	20 360 000
Påløpte renter	136 709	159 705
Sum		
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	66 178 307	68 854 958
Tomt	6 325 000	6 325 000
Sum	72 503 307	75 179 958

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 10 Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2018	2017
Årets resultat	8 476 405	8 354 373
Endring i midlertidige forskjeller	-335 139	0
Årets skattegrunnlag	8 141 266	8 354 373

Midlertidige forskjeller

	2018	2017	Endring
Driftsmidler			
Regnskapsmessig verdi	72 534 588	75 248 846	-2 714 258
Skattemessig verdi	52 891 886	55 941 283	-3 049 397
Midlertidige forskjeller	19 642 702	19 307 563	-335 139

Note 11 Andre ikke balanseførte forpliktelser

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



Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 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 8 476 405. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2018, 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 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av
Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Perimeo Dokumenttjener AS ZSF-LFMYE-4L7V3-VEW35-VDUPO-PRVSH



Deloitte

side 2

Uavhengig revisors beretning –
Berghagan Næringsseiendom KS

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 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 internkontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2019
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Perimeo Dokumenttjener AS.ZSF-LFMYE-4L7V3-VEW35-VDUPO-PKVVSH



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."

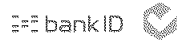
Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 217.173.xxx.xxx

2019-03-19 09:22:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: A5Z5F-LFMYE-4L7V3-VEW35-VDUPO-ARKVSH

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>