



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 967 369
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 15
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Margrete Ålen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 01.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 11	275 000	285 000
Andre driftskostnader	11	778 000	674 000
Sum kostnader		1 053 000	960 000
Driftsresultat		-1 053 000	-960 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		46 505 000	53 981 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	324 000	506 000
Annen renteinntekt		613 000	1 302 000
Sum finansinntekter		47 441 000	55 790 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	2 265 000	3 094 000
Annen rentekostnad		24 099 000	14 193 000
Sum finanskostnader		26 364 000	17 287 000
Netto finans		21 077 000	38 503 000
Ordinært resultat før skattekostnad		20 024 000	37 544 000
Skattekostnad	4	-4 174 000	8 263 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 198 000	29 280 000
Årsresultat	5	24 198 000	29 280 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 198 000	29 280 000
Totalresultat		24 198 000	29 280 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	656 000	282 000
Sum immaterielle eiendeler		656 000	282 000
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	9		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13	867 970 000	826 570 000
Lån til foretak i samme konsern			9 776 000
Investeringer i aksjer og andeler	13		
Sum finansielle anleggsmidler		867 970 000	836 346 000
Sum anleggsmidler		868 626 000	836 628 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer	4, 10	3 800 000	
Konsernfordringer	10	72 822 000	11 214 000
Sum fordringer	10	76 622 000	11 214 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	13		
Markedsbaserte aksjer	13		
Markedsbaserte obligasjoner	13		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	13		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 9	71 107 000	121 077 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 107 000	121 077 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		147 729 000	132 291 000
SUM EIENDELER		1 016 356 000	968 919 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 743 000	133 743 000
Overkurs		25 592 000	25 592 000
Sum innskutt egenkapital		159 335 000	159 335 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		845 000	3 730 000
Sum opptjent egenkapital		845 000	3 730 000
Sum egenkapital	5	160 180 000	163 065 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser	7	2 984 000	1 282 000
Sum avsetninger for forpliktelser		2 984 000	1 282 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	609 625 000	609 625 000
Langsiktig konserngjeld	10	60 000 000	70 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		669 625 000	679 625 000
Sum langsiktig gjeld		672 609 000	680 907 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	10	112 823 000	99 516 000
Leverandørgjeld		88 000	82 000
Betalbar skatt	4		6 425 000
Utbytte	5	27 083 000	18 055 000
Annen kortsiktig gjeld	10	43 572 000	869 000
Sum kortsiktig gjeld	10	183 567 000	124 947 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		856 176 000	805 854 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 016 356 000	968 919 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		101 912 000	97 893 000
Annen driftsinntekt		3 685 000	4 099 000
Sum inntekter		105 597 000	101 992 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 10	275 000	285 000
Av- og nedskrivninger	3	31 187 000	26 981 000
Andre driftskostnader	10	46 836 000	23 677 000
Sum kostnader		78 298 000	50 942 000
Driftsresultat		27 299 000	51 049 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		636 000	1 314 000
Sum finansinntekter		636 000	1 314 000
Annen rentekostnad		34 007 000	21 122 000
Sum finanskostnader		34 007 000	21 122 000
Netto finans		-33 370 000	-19 808 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 072 000	31 241 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 333 000	5 466 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 738 000	25 775 000
Årsresultat	5	-4 738 000	25 775 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 738 000	25 775 000
Totalresultat		-4 738 000	25 775 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		27 083 000	18 055 000
Avsatt til annen egenkapital		-31 821 000	7 719 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-4 738 000	25 775 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	1 448 680 000	1 226 008 000
Maskiner og anlegg	3		41 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	12 370 000	911 000
Sum varige driftsmidler	3	1 461 049 000	1 226 960 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	13	2 578 000	3 093 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 578 000	3 093 000
Sum anleggsmidler		1 463 627 000	1 230 053 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2, 12	4 811 000	2 048 000
Andre kortsiktige fordringer	4, 12	25 876 000	6 229 000
Sum fordringer		30 686 000	8 278 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 7	71 209 000	121 116 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 209 000	121 116 000
Sum omløpsmidler		101 895 000	129 394 000
SUM EIENDELER		1 565 522 000	1 359 448 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	133 743 000	133 743 000
Overkurs	5	25 592 000	25 592 000
Sum innskutt egenkapital	5	159 335 000	159 335 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	36 610 000	68 431 000
Sum opptjent egenkapital		36 610 000	68 431 000
Sum egenkapital	5	195 945 000	227 766 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	94 571 000	80 428 000
Sum avsetninger for forpliktelser		94 571 000	80 428 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	1 143 128 000	992 357 000
Øvrig langsiktig gjeld		24 993 000	5 225 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 168 121 000	997 582 000
Sum langsiktig gjeld		1 262 692 000	1 078 010 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	32 932 000	24 797 000
Betalbar skatt	4		6 425 000
Skyldig offentlige avgifter			1 392 000
Utbytte	5	27 083 000	18 055 000
Annen kortsiktig gjeld	12	46 870 000	3 003 000
Sum kortsiktig gjeld		106 885 000	53 672 000
Sum gjeld		1 369 577 000	1 131 682 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 565 522 000	1 359 448 000



Til generalforsamlingen i Solheimsviken Næringspark AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solheimsviken Næringspark AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solheimsviken Næringspark AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Solheimsviken Næringspark AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*

Uavhengig revisors beretning - Solheimsviken Næringspark AS



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 konkluderer 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, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 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.

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

Uttalelse om andre 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 resultatdisponering 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 bokføringskikk i Norge.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Solheimsviken Næringspark AS



Bergen, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Hallvard Aarø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarø, Hallvard	BANKID_MOBILE	2021-04-20 12:40

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



SIGNICAT

Signing Information Page 1/1

Document		
Name	Date of birth	Signed at
Arnesen, Frode		2021-04-13 14:57:26
Instanes, Tor		2021-04-14 16:17:41
Kahrs, Christine		2021-04-13 12:33:10
Nygaard, Bjart A R		2021-04-13 12:35:10
Lensberg, Fredrik Rieber		2021-04-15 14:35:34
Sommersten, Bernt Ditlev		2021-04-13 18:34:50



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



Solheimsviken Næringspark AS

Årsberetning 2020

Selskapets virksomhet

Konsernet Solheimsviken Næringspark eier og leier ut næringsareal i Solheimsviken, ett av Bergens mest attraktive næringsområder. Området skal kjennetegnes av høy arkitektonisk kvalitet, gode bygg og en profil som både virksomheter og ansatte ønsker å assosiere seg med. Historien til verftsområdet skal kjennes igjen i bygg og på uteområder i næringsparken.

I næringsparken skal det tilrettelegges for fremtidsrettede miljø og arbeidsplasser ved å skape gode møteplasser. Kommersielle muligheter skal hjelpes frem gjennom en aktiv videreutvikling av moderne, funksjonelle, bærekraftige og økonomisk effektive bygg.

Konsernets nåværende eiendomsmasse består av følgende bygg:

Motorhallen	ca. 18.000 m ²
Skipet	ca. 14.000 m ²
Skipsbyggerhallen	ca. 13.000 m ²
Bergen Helsehus	ca. 9.000 m ²
Beddingen	ca. 7.000 m ²
Nye Administrasjonsbygget	ca. 4.000 m ²
Administrasjonsbygget	ca. 3.000 m ²

Samlet utleieareal i konsernet utgjør dermed ca. 68.000 m².

Historie

Den 21. april 1855 ble AS Bergen Mekaniske Verksteder stiftet i Solheimsviken av Michael Krohn. Det ble der bygget 315 skip og en rekke seksjoner til oljeindustrien frem til verftet gikk konkurs i 1986.

Konkursboet solgte ut det som hadde verdi og som kunne flyttes, som kraner, verktøy og annet utstyr. Verftsområdet ble stort sett liggende ubenyttet i nærmere 10 år. I denne perioden ble det avholdt flere arkitektkonkurranser, både for stortilt boligutbygging langt ut i fjorden og for ulike næringsutbygginger.

Etter et omfattende strategiarbeid mellom politikere og næringsliv, bestemte GC Rieber Eiendom AS, AS Bergen Tomteselskap og Bergen Industriutvikling AS seg for å kjøpe eiendommen i mai 1994. AS Bergen Tomteselskap og Bergen Industriutvikling AS solgte seg ut etter en tid. I tett samarbeid med offentlige myndigheter ble det satt i gang arbeid med en reguleringsplan. Statens vegvesen var en viktig samarbeidspartner på grunn av områdets sentrale beliggenhet og i lys av behovet for fremtidsrettede veiløsninger til Bergen sentrum fra syd. Veiløsningene i reguleringsplanen ble også viktig for utbyggingen i Solheimsviken.

Det var viktig for selskapet å raskt etablere en inntektsstrøm på eiendommen. Det ble umiddelbart startet midlertidig utleie av haller og lager som senere skulle rives. Kun to av byggene på området hadde en verdi som var verdt å ta vare på; Bergen Helsehus og Administrasjonsbygget. Disse byggene ble totalrenovert, alt ble fjernet bortsett fra råbyggene. Byggene har noe av historien med seg, de andre byggene i Solheimsviken er bygget nye fra grunnen av.

Da reguleringsplanen var ferdig, ble en ny plan utarbeidet av landskapsarkitekter hvor interne bilveier, gangveier, grøntarealer og beplantning ble angitt. Hovedgrepet i denne planen



var å få til en ny rasjonell utnyttelse, men samtidig ta inn området historie med linjeføring fra den gamle beddingen hvor skipene sto når de ble bygget. På samme måte er materialbruken med stål, vann, stein og grønt bevisst brukt for å fremheve og ta vare på historien. De gamle navnene på bygg og områder er brukt på nye og rehabiliterte bygg.

Arbeidsmiljø og personale

Konsernet har ingen ansatte. Konsernets eiendommer forvaltes og driftes av GC Rieber Eiendom AS og GC Rieber Eiendom Drift AS.

Styret består av fem medlemmer, én kvinne og fire menn. Selskapet praktiserer likestilling mellom kjønnene.

I løpet av året har det ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i personskader eller materielle skader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Miljørapportering

Konsernet skal *lede an* på bærekraft – både økonomisk, miljømessig og sosialt. Konsernet har ikke aktivitet som forurensar det ytre miljø utover ordinær eiendomsdrift, og man har et mål om at denne skal være klimanøytral innen år 2025. GC Rieber Eiendom som har en målsetning om at alle nybygg skal Breeam-sertifiseres (Europas ledende miljøklassifiseringsverktøy) på nivå «Excellent», og eksisterende bygg skal sertifiseres i henhold til Breeam «In Use». Det jobbes med bærekraftige løsninger i hele verdikjeden og man har implementert FNs bærekrafts mål nummer 7 (Ren energi for alle), 11 (Bærekraftige byer og samfunn), 12 (Ansvarlig forbruk og produksjon), og 13 (Stoppe klimaendringene) som en del av sine strategiske mål.

Aksjonærforhold

Selskapets aksjonærpolitikk er å sørge for at aksjonærene får en konkurransedyktig avkastning på sin investering. Det legges til grunn at man har et mellomlangt til langt perspektiv på en investering i selskapet. Aksjene i selskapet er fritt omsettelige og det skal, med jevne mellomrom, tilrettelegges for kjøp og salg av aksjer. Sammen med en uttalt utbyttepolitikk skal dette sikre aksjonærene en viss likviditet i investeringen.

Det legges samtidig til grunn at selskapet bør kunne opparbeide investeringskapasitet for eventuelt kjøp av mer eiendom eller for deltakelse i andre selskap.

Styret foreslår å utdele et utbytte på 3 % av siste aksjekurs for regnskapsåret 2020. Dette utgjør kr 6,75 per aksje, og totalt kr 27,1 mill. 2020 har vært et resultatmessig svakt år for konsernet i lys av at man har vært i en byggeperiode med Skipet, og samtidig hatt høye finanskostnader. Det har likevel vært et ønske å kunne gi aksjonærene en forutsigbar utbyttebetaling. Skipet er i full drift fra og med 1. januar 2021 og vil generere en god kontantstrøm fremover. Selskapets likviditet og soliditet er tilfredsstillende, og styret mener at utbyttet er forsvarlig til tross for et svakt konsernresultat det siste året.

Styrets sammensetning

Styrets sammensetning skal i henhold til selskapets vedtekter bestå av 3 - 6 medlemmer som velges av generalforsamlingen for to år om gangen. Styret velges av generalforsamlingen. Administrerende direktør er ikke medlem av styret. Styret er valgt ut fra en helhetlig vurdering hvor kompetanse, erfaring og integritet er viktige kriterier, og der styrets sammensetning reflekterer eiersituasjonen i selskapet. Styret skal ivareta alle aksjonærenes interesse.



Selskapsstruktur

De syv eiendommene ligger i egne aksjeselskaper hvor selskapene eier byggene og tomtene under byggene. Alle selskapene er 100 % eid av Solheimsviken Næringspark AS.

Konsernet består av morselskapet Solheimsviken Næringspark AS, samt følgende 100 % eide datterselskaper:

Motorhallen AS
Skipet AS
Skipsbyggerhallen AS
Bergen Helsehus AS
Nye Beddingen AS
Nye Administrasjonsbygget AS
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Totale driftsinntekter for konsernet Solheimsviken Næringspark var kr 105,6 mill. i 2020, mot kr 102,0 mill. i 2019. Konsernets driftsresultat utgjorde kr 27,3 mill. mot kr 51,0 mill. i 2019. Resultat etter skatt ble kr -4,7 mill. i 2020, mot kr 25,8 mill. i 2019. Det svake resultatet i 2020 følger av at Skipet har vært i en byggeperiode, samtidig som har hatt høye finanskostnader på samme investering. Skipet er i full drift fra 1. januar 2021.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2020 kr 101,9 mill., og konsernets kortsiktige gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 106,9 mill.

Endring i likviditet for konsernet utgjør kr -49,9 mill. for 2020, hvorav kr 84,1 mill. kommer fra operasjonelle aktiviteter, kr - 252,4 mill. fra investeringsaktiviteter og kr 118,5 mill. fra finansieringsaktiviteter.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året kr 1.565,5 mill., mot kr 1.359,4 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 12,5 %, mot 16,8% året før. Selv om bokført egenkapitalandel har falt i løpet av året så oppleves konsernet som svært solid i lys av betydelige merverdier i eiendomsmassen.

Driftsresultatet for morselskapet Solheimsviken Næringspark AS utgjorde kr -1,1 mill., mot kr -1,0 mill. i 2019 Resultat etter skatt ble kr 24,2 mill. mot kr 29,3 mill. i 2019.

Totalkapitalen i Solheimsviken Næringspark AS var ved utgangen av året kr 1.016,4 mill., mot 968,9 mill. året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.20 var 15,8 %, mot 16,8 % per 31.12.19.

Finansiell risiko

Konsernet har en god løpende kontantstrøm, og likviditetsrisikoen vurderes som relativt lav. Konsernets pantegjeld har økt siste året som følge av rest investering i Skipet AS. Konsernet har en robust finansiering på relativt gode betingelser, og med en relativt lav opplåning i forhold til virkelige eiendomsverdier.

Konsernet har solide leietakere, og tap på fordringer har historisk sett vært svært begrenset. Kredittrisikoen vurderes som relativt lav.



Konsernet har langsiktige lån med flytende rente, og hadde per 31.12.20 sikret 39% av gjelden med rentebytteavtaler. Konsernets renterisiko vurderes derfor som begrenset.

Konsernet er relativt solid, og egenkapitalandelen er godt innenfor de kravene som bankene har satt.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i Solheimsviken Næringspark AS:

Årsresultat	kr 24,2 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr 2,9 mill.
Avsatt til utbytte	kr 27,1 mill.
<u>Sum disponert</u>	<u>kr 24,2 mill.</u>

Styret kjenner ikke til noen forhold for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat, som ikke fremgår av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter. Covid 19 pandemien er fortsatt ikke over, men påbegynt vaksinerings gir håp om en normalisering i løpet av 2021. Konsernet Solheimsviken Næringspark har hittil kun i begrenset grad blitt påvirket av pandemien og styret er optimistisk med hensyn til selskapets resultater også i 2021.

Fortsatt drift

I henhold til lovpålagt krav opplyses det om at selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling, og at regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Framtidsutsikter

Utleiegraden i konsernet var ca 97,0 % ved årsskiftet. Etterspørselen etter kontorlokaler i Solheimsviken oppleves som relativt god, og leieprisene har gjennom det siste året vært stabile. Dette gir selskapet en god posisjon ved inngangen til 2021.

Med sin sentrale beliggenhet og sine attraktive næringsmiljøer har styre og ledelse i utgangspunktet forventninger til en positiv utvikling for området og konsernet i årene som kommer.

Signert digitalt, Bergen 13.04.2021

Bjart Nygaard
Styreleder

Bernt Ditlev Sommersten
Nestleder

Fredrik Rieber Lensberg
Styremedlem

Frode Arnesen
Styremedlem

Christine Kahrs
Styremedlem

Tor Instanes
Administrerende direktør



Resultatregnskap			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Alle tall i NOK 1000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		101 912	97 893
Annen driftsinntekt		3 685	4 099
Sum driftsinntekter		105 597	101 992
Lønnskostnad	1, 10	275	285
Av- og nedskrivninger	3	31 187	26 981
Andre driftskostnader	10	46 836	23 677
Sum driftskostnader		78 298	50 942
Driftsresultat		27 299	51 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		636	1 314
Annen rentekostnad		34 007	21 122
Resultat av finansposter		-33 370	-19 808
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 072	31 241
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 333	5 466
Ordinært resultat		-4 738	25 775
Årsresultat	5	-4 738	25 775
Overføringer			
Avsatt til utbytte		27 083	18 055
Avsatt til annen egenkapital		-31 821	7 719
Sum disponert		-4 738	25 775



Balanse			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Alle tall i NOK 1000			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	1 448 680	1 226 008
Maskiner og anlegg	3	0	41
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	12 370	911
Sum varige driftsmidler	3	1 461 049	1 226 960
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	13	2 578	3 093
Sum finansielle anleggsmidler		2 578	3 093
Sum anleggsmidler		1 463 627	1 230 053
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2, 12	4 811	2 048
Andre kortsiktige fordringer	4, 12	25 876	6 229
Sum fordringer		30 686	8 278
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 7	71 209	121 116
Sum omløpsmidler		101 895	129 394
Sum eiendeler		1 565 522	1 359 448



Balanse			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Alle tall i NOK 1000			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	133 743	133 743
Overkurs	5	25 592	25 592
Sum innskutt egenkapital	5	159 335	159 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	36 610	68 431
Sum opptjent egenkapital		36 610	68 431
Sum egenkapital	5	195 945	227 766
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	94 571	80 428
Sum avsetning for forpliktelser		94 571	80 428
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	1 143 128	992 357
Øvrig langsiktig gjeld		24 993	5 225
Sum annen langsiktig gjeld		1 168 121	997 582
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	32 932	24 797
Betalbar skatt	4	0	6 425
Skyldig offentlige avgifter		0	1 392
Utbytte	5	27 083	18 055
Annen kortsiktig gjeld	12	46 870	3 003
Sum kortsiktig gjeld		106 885	53 672
Sum gjeld		1 369 577	1 131 682
Sum egenkapital og gjeld		1 565 522	1 359 448
Bergen, 13.04.2021 Styret i Solheimsviken Næringspark AS			
<hr/> Bjart Nygaard Styreleder	<hr/> Bernt Ditlev Sommersten Nestleder	<hr/> Frode Arnesen Styremedlem	
<hr/> Fredrik Rieber Lensberg Styremedlem	<hr/> Christine Kahrs Styremedlem	<hr/> Tor Instanes Adm. direktør	



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSARK AS

Alle tall i NOK 1 000.

	2020	2019
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	-6 072	31 241
Periodens betalte skatt	-6 425	-10 297
Ordinære avskrivninger	31 187	26 981
Mottatte renter	-636	-1 314
Betalte renter	34 007	21 122
Endring kundefordringer	-2 762	1 246
Endring leverandørgjeld	8 135	787
Endring andre tidsavgrensningsposter	26 629	-48 175
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	84 063	21 592
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-212 199	-51 258
Investering i virksomhet	-41 400	-352 064
Netto endring langsiktige fordringer	516	0
Mottatte renter	636	1 314
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-252 447	-402 009
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld	161 000	525 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-10 230	-16 855
Netto endring annen langsiktig gjeld	19 768	-3 284
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	0	16 617
Betalte renter	-34 007	-21 122
Utbetalt utbytte	-18 055	-36 111
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	118 477	464 245
Netto endring likvider (A+B+C)	-49 908	83 828
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	121 116	37 288
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	71 209	121 116



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2020

NOTE REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Solheimsviken Næringspark AS samt følgende datterselskap:

Datterselskap	Eierandel	Funksj. valuta	Forretningsadresse
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	100 %	NOK	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	NOK	Bergen
Motorhallen AS	100 %	NOK	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	NOK	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	NOK	Bergen
Skipet AS - fra 01.10.2019	100 %	NOK	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	NOK	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapenes regnskap omarbeides til de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige interne mellomværender og transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås eller inntil kontroll opphører. Dette gjelder også selskaper som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp.

Kjøpte datterselskap og datterselskap som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp, regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte anleggsmidlenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid.

Inntekts- og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2020

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Lineær metode for ordinære avskrivninger benyttes.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Med virkelig verdi menes gjenvinnbart beløp, dvs. det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi.

Eventuelle nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskaper, dette inkluderer andel av identifiserte merverdier på oppkjøpstidspunktet.

Tap i et konsolidert datterselskap som kan henføres til minoritetsinteressen, kan ikke overstige minoritetens andel av egenkapitalen i det konsoliderte datterselskapet. Overstigende tap regnskapsføres mot majoritetsinteressens andel i datterselskapet i den grad minoriteten ikke er forpliktet og kan ta sin del av tapet. Om datterselskapet begynner å gå med overskudd, skal majoritetens andel av datterselskapets egenkapital justeres inntil minoritetsinteressens andel av tidligere tap er dekket.

Leieavtaler

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler balanseføres leieavtalen av leietaker. Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler, og leiebeløpet kostnadsføres som annen driftskostnad.

Pensjoner

Konsernet har ingen ansatte og har derfor ikke ingen plikt til obligatorisk tjenestepensjon.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. 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 inneværende og fremtidige perioder.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2020

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter kontanter og bankinnskudd.

Hendelser etter balansedagen

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

NOTE 1 LØNNSKOSTNADER

	2020	2019
Styrehonorar	250	250
Arbeidsgiveravgift	25	35
Totalt	275	285

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og dermed ingen plikt til obligatorisk tjenestepensjon, jf Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1.

NOTE 2 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2020	31.12.2019
Kundefordringer vurdert til pålydende	4 811	2 048
Kundefordringer i balansen	4 811	2 048

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Tomter/ Grunnareal	Bygninger/ fast eiendom	Maskiner/ anlegg	Driftsløse/ Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	184 465	1 345 137	248	3 457	1 533 307
Tilgang i året	0	253 149	0	12 128	265 276
Anskaffelseskost pr. 31.12.	184 465	1 598 285	248	15 584	1 798 583
Samlede av- og nedskriv. pr. 01.01.	25 197	278 397	207	2 546	306 347
Årets ordinære avskrivninger	0	30 477	41	669	31 187
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	25 197	308 874	248	3 215	337 534
Bokført verdi 31.12.	159 268	1 289 412	0	12 370	1 461 049

Økonomisk levetid 15 - 50 år 3 - 20 år 3 - 15 år

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2020

NOTE 4 SKATT

	2020	2019
Skattekostnaden i konsernet består av følgende:		
Betalbar skatt	9 427	8 112
Endring i utsatt skatt	-6 961	-2 646
Skatt på årets underskudd som motregnes overskudd i 2019	-3 800	0
Skattekostnad	-1 333	5 466
Resultat før skatt	-6 072	31 241
Permanente forskjeller	11	18
Endring i midlertidige forskjeller	-64 287	-2 056
Årets skattegrunnlag	-70 348	29 203
Betalbar skatt i skattekostnaden	9 427	8 112
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-9 427	-1 688
Skatt på årets underskudd som motregnes overskudd i 2019	-3 800	0
Betalbar skatt i balansen / kortsiktig fordring (-)	-3 800	6 425
Endring utsatt skatt i resultatet	-6 961	-2 646
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	9 427	0
Skatteeffekt av tilgang / avgang datterseskap	11 677	44 985
Endring utsatt skatt i balansen	14 143	42 340
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:		
	31.12.2020	31.12.2019
Driftsmidler	407 656	341 666
Andre forskjeller	-2 984	-1 282
Sum midlertidige forskjeller	404 672	340 384
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	25 197	25 197
Grunnlag utsatt skatt	429 869	365 582
Utsatt skattefordel (22%)	94 571	80 428
Effekt av endring av skattesats		
Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:		
Resultat før skatt x 22%	-1 336	6 873
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2	4
Forskjell knyttet til kjøp av Skipet AS	0	-1 410
Skattekostnad	-1 333	5 466

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2020

NOTE 5 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	133 743	25 592	68 431	227 766
Avsatt utbytte			-27 083	-27 083
Årets resultat			-4 738	-4 738
Total egenkapital pr. 31.12.	133 743	25 592	36 610	195 945

Som en del av selskapets aksjonærpolitikk skal selskapet over tid, med jevne mellomrom, kunne kjøpe egne aksjer og derved gi aksjonærene en likviditet i aksjen ut over utbytte.

NOTE 6 - KONSERNKONTO

Konsernet Solheimsviken Næringspark har egen konsernkontoordning hvor alle selskapene i konsernet deltar. Selskapene er solidarisk ansvarlige for ordningen.

NOTE 7 BUNDNE BANKINNSKUDD

Konsernet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.2020.

NOTE 8 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 143 128	992 357
Forfall senere enn 5 år	0	0
Andel rentesikret gjeld	447 270	561 790

Konsernet har pr. 31.12.2020 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	103 500	2021	3,96 %	-1 893
Rentebytteavtale *	NOK	49 770	2024	2,47 %	-2 984
Rentebytteavtale	NOK	147 000	2024	1,78 %	-5 731
Rentebytteavtale	NOK	147 000	2029	1,78 %	-7 465
Sum finansielle sikringsinstrumenter		447 270			-18 073

Selskapet har videre inngått en rentebytteavtale på MNOK 130 som trer i kraft i 2021 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2020 var negativ med MNOK 13,2.

* Av ovennevnte rentebytteavtaler er denne som følge av fusjon til virkelig verdi i 2016 bokført til virkelig verdi .

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2020

NOTE 9 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 143 128	992 357
Sum	1 143 128	992 357

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld i datterselskaper:

Faste eiendommer	1 289 412	1 066 740
Grunnarealer	159 268	159 268
Sum	1 448 680	1 226 008

Garantier:

Solheimsviken Næringspark AS har stilt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 311 000 som sikkerhet for Skipet AS sitt lån i Nordea. Kausjonen er en helgaranti og omfatter hele lånet/kreditten/forpliktelsen innenfor rammen av kausjonsbeløpet med tillegg av renter inntil kunden har innfridd hovedstolen med renter, gebyrer og omkostninger i sin helhet.

I tillegg er eiendommene til Bontelabo AS og Skuteviksboder 1-2 AS midlertidig stillet som sikkerhet for Skipet AS sitt lån i Nordea. Etter at eiendommen Skipet er ferdigstilt innenfor budsjettammen og Nordea har funnet eiendommens leietakersituasjon tilfredstillende, vil panterett pålydende MNOK 50 i Bontelabo og MNOK 50 i Skuteviksboder 1-2 bli slettet.

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Skipet AS	311 000	150 000
SUM	311 000	150 000

Bokført verdi av eiendeler stillet som midlertidig sikkerhet for gjeld:

Bontelabo	37 366	42 254
Skuteviksboder 1-2	482	335
SUM	37 848	42 589

NOTE 10 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

	2020
Godtgjørelse til styret	250
Godtgjørelse til revisor - revisjon	481

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til styrets leder, daglig leder eller øvrige styremedlemmer i konsernet.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2020

NOTE 11 AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 4 012 284 aksjer à kr.33,33 totalt TNOK 133 743.

Følgende aksjonærer har eierandel større enn 1 %:	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber Fondet	1 239 096	30,88 %
Celsius AS	864 790	21,55 %
Viben AS	842 616	21,00 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmenntnyttige Fond	125 000	3,12 %
Jansi AS	95 195	2,37 %
Bergen Råvarebørs AS	60 300	1,50 %
Christian Rieber	60 300	1,50 %
Hensør AS	51 000	1,27 %
Øvrige	674 287	16,80 %
Totalt	4 012 584	100,00 %

Alle aksjene har lik stemmerett.

Medlemmer av styret og adm. dir eier følgende antall aksjer:

Bjart Nygaard (inkl. indirekte eie)	49 370
Bernt Ditlev Sommersten (inkl. indirekte eie)	880 716
Fredrik Rieber Lensberg (inkl. indirekte eie)	190 483
Frode Arnesen (inkl. indirekte eie)	13 221

NOTE 12 NÆRSTÅENDE SELSKAP

	31.12.2020	31.12.2019
Fordring		
Kundefordringer	3 040	2 687
Andre kortsiktige fordringer	0	102
Sum	3 040	2 789
Gjeld		
Leverandørgjeld	6 765	2 803
Annen kortsiktig gjeld	41 400	471
Sum	48 165	3 274

NOTE 13 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Skipet AS overførte i 2015 en kulvert til Bergen Kommune. Bergen Kommune overtok fradragsrett og justeringsforpliktelse knyttet til merverdiavgift. Selskapet får tilbakebetalt merverdiavgift knyttet til kulverten over juseringsperioden (10 år). Første utbetaling var mottatt i 2016. Bokført verdi av fremtidige utbetalinger pr. 31.12.2020 er NOK 2 578.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Resultatregnskap			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Lønnskostnad	2, 11	275	285
Andre driftskostnader	11	778	674
Sum driftskostnader		1 053	960
Driftsresultat		-1 053	-960
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		46 505	53 981
Renteinntekter		613	1 302
Renteinntekter fra konsernselskap	14	324	506
Rentekostnader til konsernselskap	14	2 265	3 094
Rentekostnader		24 099	14 193
Resultat av finansposter		21 077	38 503
Ordinært resultat før skattekostnad		20 024	37 544
Skattekostnad	4	-4 174	8 263
Ordinært resultat		24 198	29 280
Årsresultat	5	24 198	29 280



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	656	282
Sum immaterielle eiendeler		656	282
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	13	867 970	826 570
Konsernfordringer		0	9 776
Sum finansielle anleggsmidler		867 970	836 346
Sum anleggsmidler		868 626	836 628
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4, 10	3 800	0
Konsernfordringer	10	72 822	11 214
Sum fordringer	10	76 622	11 214
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 9	71 107	121 077
Sum omløpsmidler		147 729	132 291
Sum eiendeler		1 016 356	968 919



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 743	133 743
Overkurs		25 592	25 592
Sum innskutt egenkapital		159 335	159 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		845	3 730
Sum opptjent egenkapital		845	3 730
Sum egenkapital	5	160 180	163 065
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Andre avsetninger for forpliktelseser	7	2 984	1 282
Sum avsetning for forpliktelseser		2 984	1 282
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	10	60 000	70 000
Pantegjeld	7, 8	609 625	609 625
Sum annen langsiktig gjeld		669 625	679 625
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld	10	112 823	99 516
Leverandørgjeld		88	82
Betalbar skatt	4	0	6 425
Utbytte	5	27 083	18 055
Annen kortsiktig gjeld	10	43 572	869
Sum kortsiktig gjeld	10	183 567	124 947
Sum gjeld		856 176	805 854
Sum gjeld og egenkapital		1 016 356	968 919
Bergen, 13.04.2021			
Styret i Solheimsviken Næringspark AS			
<hr/> Bjart Nygaard styreleder	<hr/> Bernt Ditlev Sommersten nestleder	<hr/> Frode Arnesen styremedlem	
<hr/> Fredrik Rieber Lensberg styremedlem	<hr/> Christine Kahrs styremedlem	<hr/> Tor Instanes Adm. direktør	
Solheimsviken Næringspark AS			Side 4



Kontantstrømoppstilling

Solheimsviken Næringspark AS

Alle tall i NOK 1000

	2020	2019
A) Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	20 024	37 544
Periodens betalte skatt	-6 425	-10 297
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	6	16
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-5 597	69 460
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	8 008	96 723
B) Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i aksjer/verdipapirer	-41 400	-399 736
Endring langsiktige konsernfordringer	9 776	-9 776
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-31 624	-409 511
C) Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak langsiktig gjeld	0	450 000
Nedbetaling gjeld	-10 000	-16 625
Endring langsiktig gjeld	1 702	-687
Utbytte utbetalt	-18 055	-36 111
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-26 353	396 578
Netto endring likvider (A+B+C)	-49 969	83 789
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	121 077	37 288
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	71 107	121 077



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Prinsipper for inntektsføring

Inntekter inntektsføres når de er opptjent.

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper er inntektsført i opptjeningsåret.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bruk av estimat i utarbeidelsen av årsregnskapet

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. 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 inneværende og fremtidige perioder.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 2 LØNNKOSTNADER

	2020	2019
Styrehonorar	250	250
Arbeidsgiveravgift	25	35
Totalt	275	285

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og dermed ingen plikt til obligatorisk tjenstepensjon, jf Lov om obligatorisk tjenstepensjon § 1.

NOTE 3 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2020	31.12.2019
Kundefordringer i balansen	0	0

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 4 SKATT

Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	8 112	
Endring i utsatt skattefordel	-374	151	
Skatt på årets underskudd som motregnes overskudd i 2019	-3 800	0	
Diff.	0	0	
Skattekostnad	-4 174	8 263	
Ordinært resultat før skatt	20 024	37 544	
Permanente forskjeller	-38 997	18	
Endring i midlertidige forskjeller	1 702	-687	
Avgitt konsemsbidrag	0	-7 672	
Skattepliktig inntekt	-17 271	29 203	
Betalbar skatt på årets resultat	0	-3 763	
Betalbar skatt på avgitt konsemsbidrag	0	-1 688	
Betalbar skatt på mottatt konsemsbidrag	0	11 876	
Skatt på årets underskudd som motregnes overskudd i 2019, koronatiltak	-3 800	0	
Betalbar skatt i balansen / kortsiktig fordring (-)	-3 800	6 425	
Forklaring til hvorfor skattesatsen ikke utgjør 22% av regnskapsmessig resultat før skatt:			
Beregnet skatt av resultat før skatt x 22%	4 405	8 260	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-8 579	4	
Sum	-4 174	8 263	
Effektiv skattesats	-20,8 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:			
	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Avsetninger mv	-2 984	-1 282	1 702
Sum midlertidige forskjeller	-2 984	-1 282	1 702
Grunnlag utsatt skatt	-2 984	-1 282	1 702
Utsatt skattefordel (22 %)	-656	-282	374

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 5 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	133 743	25 592	3 730	163 065
Avsatt utbytte			-27 083	-27 083
Årets resultat			24 198	24 198
Total egenkapital pr. 31.12.	133 743	25 592	845	160 180

Som en del av selskapets aksjonærpolitikk skal selskapet over tid, med jevne mellomrom, kunne kjøpe egne aksjer og derved gi aksjonærene en likviditet i aksjen – ut over utbytte.

NOTE 6 - BANKINNSKUDD

Selskapet har kr. 0 inntående på skattetrekkkonto.

NOTE 7 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2020	31.12.2019
Pantegjeld	609 625	609 625
Andel som forfaller om senere enn 5 år	0	0

Selskapet har pr. 31.12.20 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	103 500	2021	3,96 %	-1 893
Rentebytteavtale *	NOK	49 770	2024	2,47 %	-2 984
Rentebytteavtale	NOK	147 000	2024	1,78%	-5 731
Rentebytteavtale	NOK	147 000	2029	1,78%	-7 465
Sum finansielle sikringsinstrumenter		447 270			-18 073

Selskapet har videre inngått en rentebytteavtale på MNOK 130 som trer i kraft i 2021 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2020 var negativ med MNOK 13,2.

* Av ovennevnte rentebytteavtaler er denne som følge av fusjon til virkelig verdi i 2016 bokført til virkelig verdi .

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 8 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	609 625	609 625
Sum	609 625	609 625

Bokført verdi av eiendeler i datterselskap stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld

Faste eiendommer	354 531	350 385
Grunnarealer	11 740	11 740
Sum	366 271	362 125

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (12 688), Nye Administrasjonsbygget AS (36 452), Nye Beddingen AS (93 788), Motorhallen AS (111 180) og Skipsbyggerhallen AS (112 164).

Garanti:

Solheimsviken Næringspark AS har stilt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 311 000 som sikkerhet for Skipet AS sitt lån i Nordea. Kausjonen er en helgaranti og omfatter hele lånet/kreditten/forpliktelsen innenfor rammen av kausjonsbeløpet med tillegg av renter inntil kunden har innfridd hovedstolen med renter, gebyrer og omkostninger i sin helhet.

	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Skipet AS	311 000	150 000
Sum	311 000	150 000

NOTE 9 KONSERNKONTO

Konsernet Solheimsviken Næringspark har konsernkontoordning hvor alle selskapene i konsernet deltar. Selskapene er solidarisk ansvarlige for ordningen. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter.

NOTE 10 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2020	31.12.2019
Fordring:		
Langsiktig fordring konsernselskap	0	9 776
Fordring konsernbidrag og utbytte	46 505	53 981
Andre kortsiktige fordringer konsernselskaper	26 317	-42 767
Sum	72 822	20 990
Andel konsernfordring med forfall senere enn 1 år	0	0
Gjeld:		
Gjeld konsernbidrag	0	-7 672
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	-112 823	-91 844
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	-60 000	-70 000
Sum	-172 823	-169 516
Andel konserngjeld med forfall senere enn 1 år	-50 000	-60 000
Totalt	-100 001	-148 526

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 11 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

	2020
Godtgjørelse til styret	250
Godtgjørelse til revisor - revisjon	188
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	0
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	0

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

NOTE 12 AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 4 012 284 aksjer à kr. 33,33 totalt NOK 133 743.

Følgende aksjonærer har eierandel større enn 1 %:	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber Fondet	1 239 096	30,9 %
Celsius AS	864 790	21,6 %
Viben AS	842 616	21,0 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmenntnyttige Fond	125 000	3,1 %
Jansi AS	95 195	2,4 %
Bergen Råvarebørs AS	60 300	1,5 %
Christian Rieber	60 000	1,5 %
Hensør AS	51 000	1,3 %
Øvrige	674 287	16,8 %
Totalt	4 012 284	100 %

Medlemmer av styret og adm. dir eier følgende antall aksjer:

Bjart Nygaard (inkl. indirekte eie)	49 370
Bernt Ditlev Sommersten (inkl. indirekte eie)	880 716
Fredrik Rieber Lensberg (inkl. indirekte eie)	190 483
Frode Arnesen (inkl. indirekte eie)	13 221

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2020

NOTE 13 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.2020	Resultat 2020
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	67 248	100 %	16 831	1 727
Motorhallen AS	Bergen	75 994	100 %	112 695	14 140
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	70 781	100 %	32 592	1 110
Nye Beddingen AS	Bergen	61 012	100 %	72 454	8 627
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	96 594	100 %	88 575	-11 482
Bergen Helsehus AS	Bergen	35 679	100 %	50 981	13 531
Skipet AS	Bergen	460 662	100 %	142 597	-5 298
Bokført verdi		867 970		516 725	22 356

NOTE 14 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	31.12.2020	31.12.2019
Driftsinntekter		
Andre driftsinntekter datterselskap	0	0
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	0	0
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekter fra datterselskap	120	354
Rentekostnader til datterselskap	-1 877	-2 218
Sum finansinntekter og finanskostnader konsernselskap	-1 758	-1 864

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt




Document

Name
Lensberg, Fredrik Rieber

Date
2021-04-15


Identification

 bankID
PR MOGIL Lensberg, Fredrik Rieber

Name
Nygaard, Bjart A R

Date
2021-04-13

Identification

 bankID
PR MOGIL Nygaard, Bjart A R

Name
Kahrs, Christine

Date
2021-04-13

Identification

 bankID
PR MOGIL Kahrs, Christine

Name
Instanes, Tor

Date
2021-04-14

Identification

 bankID
PR MOGIL Instanes, Tor

Name
Arnesen, Frode

Date
2021-04-13

Identification

 bankID
PR MOGIL Arnesen, Frode

Name
Sommersten, Bernt Ditlev

Date
2021-04-13

Identification

 bankID
PR MOGIL Sommersten, Bernt Ditlev



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))