



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 23.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 11	285 000	289 000
Andre driftskostnader	11	674 000	663 000
Sum kostnader		960 000	952 000
Driftsresultat		-960 000	-952 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		53 981 000	59 538 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	506 000	35 000
Annen renteinntekt		1 302 000	155 000
Sum finansinntekter		55 790 000	59 727 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	3 094 000	2 488 000
Annen rentekostnad		14 193 000	10 497 000
Sum finanskostnader		17 287 000	12 985 000
Netto finans		38 503 000	46 743 000
Ordinært resultat før skattekostnad		37 544 000	45 790 000
Skattekostnad	4	8 263 000	10 553 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 280 000	35 237 000
Årsresultat	5	29 280 000	35 237 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 280 000	35 237 000
Totalresultat		29 280 000	35 237 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	282 000	433 000
Sum immaterielle eiendeler		282 000	433 000
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	9		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13	826 570 000	428 522 000
Lån til foretak i samme konsern		9 776 000	
Investeringer i aksjer og andeler	13		
Sum finansielle anleggsmidler		836 346 000	428 522 000
Sum anleggsmidler		836 628 000	428 955 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer	10	11 214 000	23 910 000
Sum fordringer	10	11 214 000	23 910 000
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	121 077 000	37 288 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 077 000	37 288 000
Sum omløpsmidler		132 291 000	61 197 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		968 919 000	490 152 000
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		3 730 000	-7 495 000
Sum opptjent egenkapital		3 730 000	-7 495 000
Sum egenkapital	5	163 065 000	151 840 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser		1 282 000	1 969 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 282 000	1 969 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	609 625 000	166 250 000
Annen langsiktig gjeld		70 000 000	80 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		679 625 000	246 250 000
Sum langsiktig gjeld		680 907 000	248 218 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	82 000	66 000
Betalbar skatt	4	6 425 000	10 297 000
Skyldig offentlige avgifter			88 000
Utbytte	5	18 055 000	36 111 000
Annen kortsiktig gjeld	10	100 385 000	43 533 000
Sum kortsiktig gjeld	10	124 947 000	90 094 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum gjeld		805 854 000	338 313 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		968 919 000	490 152 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		97 893 000	98 086 000
Annen driftsinntekt		4 099 000	3 995 000
Sum inntekter		101 992 000	102 082 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 10	285 000	289 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 981 000	27 171 000
Annen driftskostnad	10	23 677 000	16 357 000
Sum kostnader		50 942 000	43 817 000
Driftsresultat		51 049 000	58 265 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 314 000	155 000
Sum finansinntekter		1 314 000	155 000
Annen rentekostnad		21 122 000	15 708 000
Sum finanskostnader		21 122 000	15 708 000
Netto finans		-19 808 000	-15 553 000
Ordinært resultat før skattekostnad		31 241 000	42 712 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 466 000	8 171 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 775 000	34 541 000
Årsresultat	5	25 775 000	34 541 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 775 000	34 541 000
Totalresultat		25 775 000	34 541 000
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		18 055 000	36 111 000
Avsatt til annen egenkapital		7 719 000	-1 570 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		25 775 000	34 541 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	1 226 008 000	686 285 000
Maskiner og anlegg	3	41 000	91 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	911 000	1 372 000
Sum varige driftsmidler	3	1 226 960 000	687 748 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	13	3 093 000	
Sum finansielle anleggsmidler		3 093 000	
Sum anleggsmidler		1 230 053 000	687 748 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2, 12	2 048 000	3 167 000
Andre kortsiktige fordringer	12	6 229 000	766 000
Sum fordringer		8 278 000	3 933 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 7	121 116 000	37 288 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 116 000	37 288 000
Sum omløpsmidler		129 394 000	41 221 000
SUM EIENDELER		1 359 448 000	728 969 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital





Konsernets balanse


Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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	68 431 000	60 712 000
Sum opptjent egenkapital		68 431 000	60 712 000
Sum egenkapital	5	227 766 000	220 047 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	80 428 000	36 401 000
Sum avsetninger for forpliktelser		80 428 000	36 401 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	992 357 000	409 212 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 225 000	8 509 000
Sum annen langsiktig gjeld		997 582 000	417 721 000
Sum langsiktig gjeld		1 078 010 000	454 122 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	24 797 000	4 651 000
Betalbar skatt	4	6 425 000	10 297 000
Skyldig offentlige avgifter		1 392 000	1 177 000
Utbytte	5	18 055 000	36 111 000
Annen kortsiktig gjeld	12	3 003 000	2 566 000
Sum kortsiktig gjeld		53 672 000	54 801 000
Sum gjeld		1 131 682 000	508 922 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 359 448 000	728 969 000


Solheimsviken Næringspark AS


Årsberetning 2019


 Legally signed by
Frode Arnesen
15.04.2020

 Legally signed by
Bjart A R Nygaard
15.04.2020

 Legally signed by
Fredrik Rieber Lensberg
15.04.2020

 Legally signed by
Sissel Iren Sørensen
15.04.2020

 Legally signed by
Tor Instanes
15.04.2020

 Legally signed by
Bernt Ditlev Sommersten
29.04.2020

Selskapets virksomhet

Konsernet Solheimsviken Næringspark eier og leier ut næringsareal i Solheimsviken i, **CU 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 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
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. 54.000 m².

I tillegg har konsernet i 2019 kjøpt byggeprosjektet Skipet på ca 14.000 m², som skal ferdigstilles og tas i bruk i slutten av 2020.

Historie

Den 21. april 1855 ble AS Bergen Mekaniske Verksteder stiftet i Solheimsviken av Michael Krohn. Det ble det 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. Planen ble utarbeidet og godkjent på rekordtid da alle viktige offentlige etater selv deltok i arbeidet.

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

Utslipp fra konsernets eiendommer er innenfor de krav myndighetene stiller. Det foregår ikke aktivitet som forurenser natur eller det ytre miljø ut over dette. Konsernets «fotavtrykk» er bygg som skal stå i 100 år og som påvirker samfunnet hver dag. Solheimsviken Næringspark benytter FNs bærekrafts mål og miljøstandarden BREEAM som ledestjerner for sine miljøambisjoner.

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 2 % av siste aksjekurs for regnskapsåret 2019. Dette utgjør kr 4,50 per aksje, og totalt kr 18,1 mill. Dette er betydelig lavere enn tidligere år som følge av den betydelige investeringen man har gjort i byggeprosjektet Skipet, samt i lys av den markedsuroen og usikkerhet man per i dag opplever som følge av Covid-19 pandemien (koronaviruset).

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 seks eiendommene, samt byggeprosjektet Skipet, 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
Skipsbyggerhallen AS
Bergen Helsehus AS
Nye Beddingen AS
Nye Administrasjonsbygget AS
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS
Skipet AS

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Totale driftsinntekter for konsernet Solheimsviken Næringspark var kr 102,0 mill. i 2019, mot kr 102,1 mill. i 2018. Konsernets driftsresultat utgjorde kr 51,0 mill. mot kr 58,3 mill. i 2018. Resultat etter skatt ble kr 25,8 mill. i 2019, mot kr 34,5 mill. i 2018.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2019 kr 129,4 mill., og konsernets kortsiktige gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 53,7 mill.

Endring i likviditet for konsernet utgjør kr 83,3 mill. for 2019, hvorav kr 21,6 mill. kommer fra operasjonelle aktiviteter, kr - 402,0 mill. fra investeringsaktiviteter og kr 464,2 mill. fra finansieringsaktiviteter.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året kr 1.359,4 mill., mot kr 729,0 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2019 var 16,8 %, mot 30,2% året før. Den store endringen siste år skyldes kjøpet av Skipet AS med tilhørende finansiering.

Driftsresultatet for morselskapet Solheimsviken Næringspark AS utgjorde kr -1,0 mill., samme som i 2018. Resultat etter skatt ble kr 29,3 mill. mot kr 35,2 mill. i 2018.

Totalkapitalen i Solheimsviken Næringspark AS var ved utgangen av året kr 968,9 mill., mot 490,2 mill. året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.19 var 16,8 %, mot 31,0 % per 31.12.18.

Finansiell risiko

Konsernet har en god løpende kontantstrøm, og likviditetsrisikoen vurderes som lav. Likviditeten kan imidlertid bli negativt påvirket av dagens situasjon preget av Covid-19 pandemien (koronaviruset). Konsernets pantegjeld har økt siste året som følge av investeringen i Skipet AS. Konsernet har en robust finansiering på relativt gode betingelser.

Konsernet har solide leietakere, og tap på fordringer har historisk sett vært svært begrenset. Kreditttrisikoen vurderes i utgangspunktet som lav, men vil også kunne påvirkes negativt av markedsuren knyttet til Covid-19.

Konsernet har langsiktige lån med flytende rente, og hadde per 31.12.19 sikret 61% 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 29,3 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 11,2 mill.
Avsatt til utbytte	kr 18,1 mill.
<u>Sum disponert</u>	<u>kr 29,3 mill.</u>

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

Ledigheten i konsernet var 3,2 % ved årsskiftet. Leieprisene i Solheimsviken har vært relativt stabile i 2019. Etterspørselen etter kontorlokaler i selskapets områder oppleves i utgangspunktet som relativt god, noe som gav selskapet en god posisjon ved begynnelsen av 2019. 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.

Utbruddet av Covid-19 pandemien (koronaviruset) har imidlertid ført til vesentlig endring i fundamentale markedskrefter på kort tid, og har ført til stor usikkerhet på tvers av bransjer i hele verden. Det er høyst sannsynlig at dette vil påvirke selskapet den kommende tiden, med spesiell risiko knyttet til tap av inntekter. Styret har analysert risikoen, og sett på konsekvensene av ulike scenarier med tap. Oppsummert så oppleves konsernet som finansielt robust, men selskapet følger selvsagt situasjonen nøye fremover.

Bergen, 15.04.2020

Bjart Nygaard
Styreleder

Bernt Ditlev Sommersten
Nestleder

Fredrik Rieber Lensberg
Styremedlem

Frode Arnesen
Styremedlem

Sissel Iren Sørensen
Styremedlem

Tor Instanes
Administrerende direktør





ÅRSRAPPORT 2019


Solheimsviken Næringspark AS


Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 959 967 369 MVA

 Legally signed by
Frode Arnesen
15.04.2020

 Legally signed by
Bjart A R Nygaard
15.04.2020

 Legally signed by
Fredrik Rieber Lensberg
15.04.2020

 Legally signed by
Sissel Iren Sørensen
15.04.2020

 Legally signed by
Tor Instanes
15.04.2020

 Legally signed by
Bernt Ditlev Sommersten
29.04.2020



Resultatregnskap			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		97 893	98 086
Annen driftsinntekt		4 099	3 995
Sum driftsinntekter		101 992	102 082
Lønnskostnad	1, 10	285	289
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 981	27 171
Annen driftskostnad	10	23 677	16 357
Sum driftskostnader		50 942	43 817
Driftsresultat		51 049	58 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 314	155
Annen rentekostnad		21 122	15 708
Resultat av finansposter		-19 808	-15 553
Ordinært resultat før skattekostnad		31 241	42 712
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 466	8 171
Ordinært resultat		25 775	34 541
Årsresultat	5	25 775	34 541
Overføringer			
Avsatt til utbytte		18 055	36 111
Avsatt til annen egenkapital		7 719	-1 570
Sum disponert		25 775	34 541



Balanse			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	1 226 008	686 285
Maskiner og anlegg	3	41	91
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	911	1 372
Sum varige driftsmidler	3	1 226 960	687 748
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	13	3 093	0
Sum finansielle anleggsmidler		3 093	0
Sum anleggsmidler		1 230 053	687 748
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2, 12	2 048	3 167
Andre kortsiktige fordringer	12	6 229	766
Sum fordringer		8 278	3 933
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 7	121 116	37 288
Sum omløpsmidler		129 394	41 221
Sum eiendeler		1 359 448	728 969
Solheimsviken Næringspark AS		Side 2	



Balanse			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
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	68 431	60 712
Sum opptjent egenkapital		68 431	60 712
Sum egenkapital	5	227 766	220 047
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	80 428	36 401
Sum avsetning for forpliktelser		80 428	36 401
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	992 357	409 212
Øvrig langsiktig gjeld		5 225	8 509
Sum annen langsiktig gjeld		997 582	417 721
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	24 797	4 651
Betalbar skatt	4	6 425	10 297
Skyldig offentlige avgifter		1 392	1 177
Utbytte	5	18 055	36 111
Annen kortsiktig gjeld	12	3 003	2 566
Sum kortsiktig gjeld		53 672	54 801
Sum gjeld		1 131 682	508 922
Sum egenkapital og gjeld		1 359 448	728 969
Bergen, 15.04.2020 Styret i Solheimsviken Næringspark AS			
<hr/> Bjart Nygaard Styreleder	<hr/> Bernt Ditlev Sommersten Nestleder	<hr/> Frode Arnesen Styremedlem	
<hr/> Sissel Iren Sørensen Styremedlem	<hr/> Fredrik Rieber Lensberg Styremedlem	<hr/> Tor Instanes Adm. direktør	
Solheimsviken Næringspark AS			Side 3



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGS-PARK AS

Alle tall i NOK 1 000.

	2019	2018
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	31 241	42 712
Periodens betalte skatt	-10 297	-9 062
Ordinære avskrivninger	26 981	27 171
Mottatte renter	-1 314	-155
Betalte renter	21 122	15 708
Endring kundefordringer	1 246	-1 542
Endring leverandørgjeld	787	-535
Endring andre tidsavgrensingsposter	-48 175	583
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	21 592	74 880
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGS-AKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-51 258	-3 897
Investering i virksomhet	-352 064	-
Mottatte renter	1 314	155
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-402 009	-3 742
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGS-AKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld	525 000	-
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-16 855	-18 980
Netto endring annen langsiktig gjeld	-3 284	-1 631
Kontanteffekt av restrukturering, oppkjøp og konserndannelse	16 617	-
Betalte renter	-21 122	-15 708
Utbetalt utbytte	-36 111	-36 111
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	464 245	-72 430
Netto endring likvider (A+B+C)	83 828	-1 293
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	37 288	38 581
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	121 116	37 288



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2019

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 2019

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.

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.

Kontantstrømanalyse

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

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



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2019

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 LØNNKOSTNADER

	2019	2018
Styrehonorar	250	253
Arbeidsgiveravgift	35	36
Totalt	285	289

Selskapet hadde ingen ansatte i 2019 og dermed ingen plikt til obligatorisk tjenestepensjon, jf Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1.

NOTE 2 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2019	31.12.2018
Kundefordringer vurdert til pålydende	2 048	3 167
Kundefordringer i balansen	2 048	3 167

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Tomter/ Grunnareal	Bygninger/ fast eiendom	Maskiner/ anlegg	Driftsløsøre/ Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	41 968	896 358	248	3 343	941 917
Tilgang datterselskap	117 300	422 832	0	0	540 132
Tilgang i året	0	51 145	0	114	51 258
Anskaffelseskost pr. 31.12.	159 268	1 370 334	248	3 457	1 533 307
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	0	252 041	157	1 971	254 169
Tilgang datterselskap	0	25 197	0	0	25 197
Årets ordinære avskrivninger	0	26 356	50	575	26 981
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	0	303 594	207	2 546	306 347
Bokført verdi 31.12.	159 268	1 066 740	41	911	1 226 960
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 2019

NOTE 4 SKATT

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 112	10 297
Endring i utsatt skattefordel	-2 646	-472
Endring utsatt skatt som følge av redusert skattesats	0	-1 655
Skattekostnad	5 466	8 171
Ordinært resultat før skatt	31 241	42 712
Permanente forskjeller	18	7
Endring i midlertidige forskjeller	-2 056	2 051
Skattepliktig inntekt	29 203	44 769
Betalbar skatt på årets resultat	8 112	10 297
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-1 688	0
Betalbar skatt i balansen	6 425	10 297
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	31 241	42 712
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 873	9 824
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4	2
Effekt av endring av skattesats	0	-1 655
Forskjell knyttet til kjøp av Skipet AS	-1 410	
Sum	5 466	8 171
Effektiv skattesats	17,5 %	19,1 %
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:		
	31.12.2019	31.12.2018
Driftsmidler	341 666	167 427
Andre forskjeller	-1 282	-1 969
Sum midlertidige forskjeller	340 384	165 458
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	25 197	0
Grunnlag utsatt skatt	365 582	165 458
Utsatt skattefordel (22%)	80 428	36 401
Effekt av endring av skattesats		

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



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2019

NOTE 5 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	133 743	25 592	60 712	220 047
Avsatt utbytte			-18 055	-18 055
Årets resultat			25 775	25 775
Total egenkapital pr. 31.12.	133 743	25 592	68 431	227 766

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. 31.12.2019.

NOTE 8 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2019	31.12.2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	992 357	409 212
Forfall senere enn 5 år	0	0
Andel rentesikret gjeld	561 790	270 310

Konsernet har pr. 31.12.2019 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	100 000	2020	3,88 %	-1 385
Rentebytteavtale	NOK	109 500	2021	3,96 %	-2 811
Rentebytteavtale *	NOK	52 290	2024	2,47 %	-1 282
Rentebytteavtale	NOK	150 000	2024	1,78 %	1 026
Rentebytteavtale	NOK	150 000	2029	1,78 %	2 359
Sum finansielle sikringsinstrumenter		561 790			-2 093

Selskapet har videre inngått en rentebytteavtale som trer i kraft i 2021 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2019 var positiv med MNOK 5,7.

* 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 2019

NOTE 9 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2019	31.12.2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	992 357	409 212
Sum	992 357	409 212

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

Faste eiendommer	790 160	323 735
Grunnarealer	18 944	5 868
Sum	809 104	329 603

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. Eiendommen Skipet planlegges ferdigstilt ved årsskiftet 2020/2021.

	31.12.2019	31.12.2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Skipet AS	150 000	0
SUM	150 000	0

Bokført verdi av eiendeler stillet som midlertidig sikkerhet for gjeld:

Bontelabo	42 254	0
Skuteviksboder 1-2	335	0
SUM	42 589	0

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

	2019
Godtgjørelse til styret	250
Godtgjørelse til revisor - revisjon	323
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	6

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 2019

NOTE 11 AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 4 012 aksjer à NOK 33,33 totalt NOK 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	882 616	22,00 %
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	634 287	15,81 %
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)	920 716
Fredrik Rieber Lensberg (inkl. indirekte eie)	139 831
Frode Arnesen (inkl. indirekte eie)	13 221
Sissel Iren Sørensen (inkl. indirekte eie)	38 312

NOTE 12 NÆRSTÅENDE SELSKAP

	31.12.2019	31.12.2018
Fordring		
Kundefordringer	2 687	1 427
Andre kortsiktige fordringer	102	56
Sum	2 789	1 483
Gjeld		
Leverandørgjeld	2 803	2 103
Annen kortsiktig gjeld	471	255
Sum	3 274	2 358

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



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2019

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. 31.12.2019 er kr. 3 093.

NOTE 14 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Utbruddet av koronaviruset (COVID-19) har ført til vesentlig endring i fundamentale markedskrefter på kort tid, og har ført til stor usikkerhet på tvers av bransjer i hele verden. Det er usikkert hvordan dette vil påvirke selskapets aktiviteter.

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	2019	2018
Lønnskostnad	2, 11	285	289
Andre driftskostnader	11	674	663
Sum driftskostnader		960	952
Driftsresultat		-960	-952
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		53 981	59 538
Renteinntekter		1 302	155
Renteinntekter fra konsernselskap	14	506	35
Rentekostnader til konsernselskap	14	3 094	2 488
Rentekostnader		14 193	10 497
Resultat av finansposter		38 503	46 743
Ordinært resultat før skattekostnad		37 544	45 790
Skattekostnad	4	8 263	10 553
Ordinært resultat		29 280	35 237
Årsresultat	5	29 280	35 237



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	282	433
Sum immaterielle eiendeler		282	433
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	13	826 570	428 522
Konsernfordringer		9 776	0
Sum finansielle anleggsmidler		836 346	428 522
Sum anleggsmidler		836 628	428 955
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	11 214	23 910
Sum fordringer	10	11 214	23 910
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 9	121 077	37 288
Sum omløpsmidler		132 291	61 197
Sum eiendeler		968 919	490 152



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 743	133 743
Overkurs		25 592	25 592
Sum innskutt egenkapital		159 335	159 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 730	-7 495
Sum opptjent egenkapital		3 730	-7 495
Sum egenkapital	5	163 065	151 840
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Andre avsetninger for forpliktelseser		1 282	1 969
Sum avsetning for forpliktelseser		1 282	1 969
Annen langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	609 625	166 250
Annen langsiktig gjeld		70 000	80 000
Sum annen langsiktig gjeld		679 625	246 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	82	66
Betalbar skatt	4	6 425	10 297
Skyldig offentlige avgifter		0	88
Utbytte	5	18 055	36 111
Annen kortsiktig gjeld	10	100 385	43 533
Sum kortsiktig gjeld	10	124 947	90 094
Sum gjeld		805 854	338 313
Sum gjeld og egenkapital		968 919	490 152
Bergen, 15.04.2020 Styret i Solheimsviken Næringspark AS			
<hr/> Bjart Nygaard styreleder	<hr/> Bernt Ditlev Sommersten nestleder	<hr/> Frode Arnesen styremedlem	
<hr/> Sissel Iren Sørensen styremedlem	<hr/> Fredrik Rieber Lensberg styremedlem	<hr/> Tor Instanes Adm. direktør	
Solheimsviken Næringspark AS			Side 4



Kontantstrømoppstilling

Solheimsviken Næringspark AS

Alle tall i NOK 1 000	2019	2018
A) Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	37 544	45 790
Periodens betalte skatt	-10 297	-9 062
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	16	-177
Endring i andre tidsavgrensingsposter	69 460	18 045
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	96 723	54 596
B) Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i aksjer/verdipapirer	-399 736	0
Endring langsiktige konsernfordringer	-9 776	0
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-409 511	0
C) Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak langsiktig gjeld	450 000	0
Nedbetaling gjeld	-16 625	-18 750
Endring langsiktig gjeld	-687	-1 028
Utbytte utbetalt	-36 111	-36 111
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	396 578	-55 889
Netto endring likvider (A+B+C)	83 789	-1 293
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	37 288	38 581
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	121 077	37 288



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.

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 2019

NOTE 2 LØNNKOSTNADER

	2019	2018
Styrehonorar	250	253
Arbeidsgiveravgift	35	36
Totalt	285	289

Selskapet hadde ingen ansatte i 2019 og dermed ingen plikt til obligatorisk tjenstepensjon, jf Lov om obligatorisk tjenstepensjon § 1.

NOTE 3 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2019	31.12.2018
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 2019

NOTE 4 SKATT

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 112	10 297
Endring i utsatt skattefordel	151	256
Skattekostnad	8 263	10 553
Ordinært resultat før skatt	37 544	45 790
Permanente forskjeller	18	7
Endring i midlertidige forskjeller	-687	-1 028
Avgitt konsernbidrag	-7 672	0
Skattepliktig inntekt	29 203	44 769
Betalbar skatt på årets resultat	-3 763	-3 397
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 688	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 876	13 694
Betalbar skatt i balansen	6 425	10 297
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	37 544	45 790
Beregnet skatt av resultat før skatt	8 260	10 532
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4	2
Effekt av endring av skattesats	0	20
Sum	8 263	10 553
Effektiv skattesats	22,0 %	23,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	31.12.2019	31.12.2018	Endring
Avsetninger mv	-1 282	-1 969	-687
Sum midlertidige forskjeller	-1 282	-1 969	-687
Grunnlag utsatt skatt	-1 282	-1 969	-687
Utsatt skattefordel (22 %)	-282	-433	-151
Effekt av endring av skattesats	0	20	

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



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2019

NOTE 5 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	133 743	25 592	-7 495	151 840
Avsatt utbytte			-18 055	-18 055
Årets resultat			29 280	29 280
Total egenkapital pr. 31.12.	133 743	25 592	3 730	163 065

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,- innestående på skattetrekkskonto.

NOTE 7 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2019	31.12.2018
Pantegjeld	609 625	166 250
Andel som forfaller om senere enn 5 år	0	0

Selskapet har pr. 31.12.19 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	100 000	2020	3,88 %	-1 385
Rentebytteavtale	NOK	109 500	2021	3,96 %	-2 811
Rentebytteavtale *	NOK	52 290	2024	2,47%	-1 282
Rentebytteavtale	NOK	150 000	2024	1,78%	1 026
Rentebytteavtale	NOK	150 000	2029	1,78%	2 359
Sum finansielle sikringsinstrumenter		561 790			-2 093

Selskapet har videre inngått en rentebytteavtale som trer i kraft i 2021 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2019 var positiv med MNOK 5,7. Dette beløpet er ikke resultatført i regnskapet.

* 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 2019

NOTE 8 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2019	31.12.2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	609 625	166 250
Sum	609 625	166 250

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

Faste eiendommer	350 385	115 222
Grunnarealer	11 740	3 662
Sum	362 125	118 884

Eiendelene som er stillet som sikkerhet eies av datterselskapene Administrasjonsbygget Solheimsviken AS (13 198), Nye Administrasjonsbygget AS (38 345), Nye Beddingen AS (96 815), Motorhallen AS (114 502) og Skipsbyggerhallen AS (99 264).

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.

	31.12.2019	31.12.2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner bokført i Skipet AS	150 000	0
Sum	150 000	0

NOTE 9 KONSERNKONTO

Konsernet Solheimsviken Næringspark opprettet fra 2017 egen konsernkontoordning hvor alle selskapene i konsernet deltar. Selskapene er solidarisk ansvarlige for ordningen. Konsernkontoordningen har ingen trekkrettigheter.

NOTE 10 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2019	31.12.2018
Fordring:		
Langsiktig fordring konsernselskap	9 776	0
Andre kortsiktige fordringer konsernselskaper	11 214	23 896
Sum	20 990	23 896
Andel konsernfordring med forfall senere enn 1 år	9 776	0
Gjeld:		
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	-99 516	-42 434
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	-70 000	-80 000
Sum	-169 516	-122 434
Andel konserngjeld med forfall senere enn 1 år	-60 000	-70 000
Totalt	-148 526	-98 538

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



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2019

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

	2019
Godtgjørelse til styret	250
Godtgjørelse til revisor - revisjon	125
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	882 616	22,0 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmennnyttige 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	634 287	15,8 %
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)	920 716
Fredrik Rieber Lensberg (inkl. indirekte eie)	139 831
Frode Arnesen (inkl. indirekte eie)	13 221
Sissel Iren Sørensen (inkl. indirekte eie)	38 312

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



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2019

NOTE 13 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.2019	Resultat 2019
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	68 978	100 %	16 833	2 727
Motorhallen AS	Bergen	84 770	100 %	113 184	13 715
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	69 788	100 %	32 709	1 136
Nye Beddingen AS	Bergen	69 881	100 %	89 696	6 579
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	85 379	100 %	88 779	4 223
Bergen Helsehus AS	Bergen	49 727	100 %	73 498	12 963
Skipet AS	Bergen	398 048	100 %	126 680	-5 984
Bokført verdi		826 570		541 380	35 359

NOTE 14 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	31.12.2019	31.12.2018
Driftsinntekter		
Andre driftsinntekter datterselskap	0	0
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	0	0
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekter fra datterselskap	354	0
Rentekostnader til datterselskap	-2 218	-2 193
Sum finansinntekter og finanskostnader konsernselskap	-1 864	-2 193

NOTE 15 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Utbruddet av koronaviruset (COVID-19) har ført til vesentlig endring i fundamentale markedskrefter på kort tid, og har ført til stor usikkerhet på tvers av bransjer i hele verden. Det er usikkert hvordan dette vil påvirke selskapets aktiviteter.

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



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 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 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 regnskapsførerelskap



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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Solheimsviken Næringspark AS

registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 15. april 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Hallvard Aarø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(3)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarø, Hallvard	BANKID_MOBILE	2020-04-15 20:22

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.