



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 523 896
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BELVAR LIFE OSLO AS
Forretningsadresse: Kragerudveien 50
2013 SKJETTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BDO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.11.2019

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.05.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		45 493 392	14 841 347
Annen driftsinntekt		332 539	23 276
Sum inntekter		45 825 931	14 864 623
Kostnader			
Varekostnad		4 528 251	1 348 532
Lønnskostnad	4	15 764 597	5 046 329
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	426 453	169 909
Annen driftskostnad	4	39 911 895	22 206 901
Sum kostnader		60 631 196	28 771 670
Driftsresultat		-14 805 265	-13 907 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		797	6 441
Sum finansinntekter		797	6 441
Annen rentekostnad		110 903	
Annen finanskostnad		-125 544	198 384
Sum finanskostnader		-14 641	198 384
Netto finans		15 438	-191 943
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 789 827	-14 098 991
Skattekostnad på ordinært resultat	6		8 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 789 827	-14 107 705
Årsresultat		-14 789 827	-14 107 705
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 789 827	-14 107 705
Totalresultat		-14 789 827	-14 107 705
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		-14 789 827	-14 107 705
Sum overføringer og disponeringer	5	-14 789 827	-14 107 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1		
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1 535 903	1 174 856
Sum varige driftsmidler		1 535 903	1 174 856
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum anleggsmidler		1 535 903	1 174 856
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 342 693	231 862
Sum varer		1 342 693	231 862
Fordringer			
Kundefordringer		17 665 025	16 873 083
Andre fordringer		4 842 535	141 674
Konsernfordringer	7	6 611 736	6 309 716
Sum fordringer		29 119 297	23 324 473
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	258 979	233 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 979	233 635
Sum omløpsmidler		30 720 968	23 789 970
SUM EIENDELER		32 256 871	24 964 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	28 925 524	14 135 697
Sum opptjent egenkapital		-28 925 524	-14 135 697
Sum egenkapital	2	-28 895 524	-14 105 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		15 281 438	13 629 260
Sum annen langsiktig gjeld		15 281 438	13 629 260
Sum langsiktig gjeld		15 281 438	13 629 260
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 040 315	4 908 604
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		28 590	185 665
Kortsiktig konserngjeld	7	24 121 233	18 033 391
Annen kortsiktig gjeld		3 680 818	2 313 604
Sum kortsiktig gjeld		45 870 957	25 441 263
Sum gjeld		61 152 395	39 070 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 256 871	24 964 826



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Belvar Life Oslo AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Belvar Life Oslo AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 2 at selskapet har pådratt seg et tap på kr -14 789 827 i regnskapsåret 2018, og at selskapets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr -13 614 086. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 2, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styret 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 øvrige lovmessige forhold

Negativ Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Selskapet har ikke overholdt sin plikt i forhold til ajourhold og løpende bokføring jf bokføringslovens krav. I tillegg har utarbeidelse av relevante avstemminger og dokumentasjon vært betydelig forsinket.

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 ikke har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31.7.19, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel:8PG00-TOXK2-3OEIB-DMNDL-3E5GE-M474H



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-12-03 12:03:11Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8PG00-TGXK2-30EIB-DMNDL-3E5GE-M474H

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til styret i
Belvar Life Oslo AS

Oslo, 2. desember 2019
Nummerert brev nr. 5

BDO AS har nå sluttført revisjonen for regnskapsåret 2018 for Belvar Life Oslo AS. Vår oppgave er primært å uttale oss om årsregnskapet. I tillegg skal vi kommunisere forhold av betydning for styring og kontroll som vi har avdekket gjennom vår revisjon, herunder vesentlige mangler i intern kontroll.

For å vurdere risiko og utforme våre revisjonshandlinger, vurderer vi selskapets internkontroll knyttet til utarbeidelsen av regnskapet. Revisjonen har imidlertid ikke som formål å konkludere på effektiviteten av den interne kontrollen.

Ifølge aksjeloven § 6-12 hører forvaltningen av selskapet under styret. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

Forsvarlig egenkapital og finansiell stilling

Aksjelovens § 3-4 stiller krav om at selskap til enhver tid skal ha en egenkapital og en likviditet som er forsvarlig. Hva som anses som "forsvarlig egenkapital og likviditet" vil avhenge av skjønnsmessige vurderinger av virksomhetens omfang og risiko. Videre stiller aksjeloven etter § 3-5 krav om handleplikt for selskapets styre dersom egenkapitalen må antas å være lavere enn forsvarlig ut fra risikoen og omfanget av virksomheten i selskapet (denne vurderingen skal gjøres basert på de virkelige verdier i selskapet). Handleplikten innebærer blant annet at styre formelt skal vurdere forholdet samt eventuelt foreslå nødvendige tiltak.

Vi registrerer at hele aksjekapitalen, i henhold til regnskapet pr 31.12.2018, er tapt. Det opplyses videre fra selskapets ledelse at forventet kontantstrøm for 12 måneder frem fortsatt vil være negativ og man er i stor grad avhengig av morselskapets evne til å få på plass en refinansiering for konsernet. I tillegg vil man måtte benytte seg av utvidete kreditter mot selskapets øvrige leverandører samt mulig reforhandling av avtaler. Det er også foretatt omfattende kostnadsreducerende tiltak ila 2019. Basert på dette og det forventede fremtidige kapitalbehovet, er det viktig at styret til enhver tid vurderer om selskapet har tilstrekkelig egenkapital og likviditet for å sikre fortsatt drift. Hvis styret vurderer at egenkapitalen fortsatt vil være lavere enn forsvarlig må styret innkalle til generalforsamling og gi den en redegjørelse for selskapets økonomiske stilling og foreslå tiltak for å rette på dette.

Vi minner om at skriftligheten og formkravene er særdeles viktig all den tid selskapet er i en utfordrende finansiell stilling.

Ajourhold av regnskap

Etter bokføringsforskriften § 4-1 stilles det krav om at bokføringspliktige skal ajourføre regnskapet senest innen fristene for pliktig regnskapsrapportering hvilket normalt tilsier

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: HFXIME-BSD3D-V07B8-T6X6S-LS8EY-ZAU57



ajourhold pr merverdiavgifts-termin. Etter vår vurdering har ikke regnskapet vært holdt løpende à jour gjennom 2018.

På bakgrunn av manglende ajourhold har vi inntatt forbehold knyttet til punktet om hvorvidt ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger. Vi har av samme årsak ikke signere selskapets næringsoppgave for 2018. Oppgaven er like fullt ansett som levert og skatteoppgjør er fastsatt for 2018.

Vi har, basert på samtale med selskapets ledelse, forståelse for at man fra andre kvartal i 2019 har fått på plass styrkede rutiner som sikrer løpende bokføring og at løpende månedsavslutninger skjer hver 10. i påfølgende måned. Vi oppfordrer ledelsen til å fortsette arbeidet med å styrke selskapets kontrollmiljø, all den tid styret plikter å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og forskrifter.

Avsluttende kommentar

Vi ber om at dette brevet blir behandlet av selskapets styre og at man gjennomgår de etablerte tiltakene rundt kontrollmiljøet. I tillegg må man vurdere det løpende kapitalbehovet for 2020 og sikre at man har tilstrekkelig finansiell robusthet for å drive forsvarlig i periodene fremover. Fortsatt drift er på nåværende tidspunkt betinget av morselskapets evne til å finansiere selskapet. Som følge av tapt egenkapital og utfordrende finansiell stilling, har styret et ultimatum ansvar for å ivareta alle stakeholderes i selskapet, herunder også kreditorer.

Vi ber om en redegjørelse fra daglig leder og styret på forholdene omtalt ovenfor samt en tiltaksplan som sikrer at man har en betryggende prosess for ajourhold av regnskapet. Vi anbefaler at tiltaksplanen også tydeliggjør roller og ansvar i virksomheten med hensyn til finansiell rapportering.

Vi ønsker å presisere at de punkter som omtales ovenfor er ment som konstruktive innspill til selskapets ledelse i dets arbeid med å påse at selskapets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Hvis det er spørsmål eller kommentarer til dette brevet, vennligst ta kontakt.

Vennlig hilsen
BDO AS

Anders Ramberg
Statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: HFXIME-BSD3D-V07B8-T6X6S-LS8EY-ZAU57



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Ramberg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-12-02 13:28:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: HFXIME-BSD3D-V07B8-T6X6S-58EY-ZAUS7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2018 Belvar Life Oslo AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 523 896



Resultatregnskap

Belvar Life Oslo AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		45 493 392	14 841 347
Annen driftsinntekt		332 539	23 276
Sum driftsinntekter		45 825 931	14 864 623
Varekostnad		4 528 251	1 348 532
Lønnskostnad	4	11 620 004	4 752 832
Mannskapskostnader		4 144 592	293 497
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	426 453	169 909
Annen driftskostnad	4	39 911 895	22 206 901
Sum driftskostnader		60 631 196	28 771 670
Driftsresultat		-14 805 265	-13 907 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		797	6 441
Annen rentekostnad		110 903	0
Annen finanskostnad		-125 544	198 384
Resultat av finansposter		15 438	-191 943
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 789 827	-14 098 991
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	8 714
Årsresultat		-14 789 827	-14 107 705
Overføringer			
Overført til udekket tap		14 789 827	14 107 705
Sum overføringer	5	-14 789 827	-14 107 705



Balanse
Belvar Life Oslo AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 535 903	1 174 856
Sum varige driftsmidler		<u>1 535 903</u>	<u>1 174 856</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Sum anleggsmidler		<u>1 535 903</u>	<u>1 174 856</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning		1 342 693	231 862
Sum varer		<u>1 342 693</u>	<u>231 862</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer på selskap i samme konsern		17 665 025	16 873 083
Andre kortsiktige fordringer		4 842 535	141 674
Konsernfordringer	7	6 611 736	6 309 716
Sum fordringer		<u>29 119 297</u>	<u>23 324 473</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	258 979	233 635
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>258 979</u>	<u>233 635</u>
Sum omløpsmidler		<u>30 720 968</u>	<u>23 789 970</u>
Sum eiendeler		<u>32 256 871</u>	<u>24 964 826</u>



Balanse

Belvar Life Oslo AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-28 925 524	-14 135 697
Sum opptjent egenkapital		<u>-28 925 524</u>	<u>-14 135 697</u>
Sum egenkapital	2	<u>-28 895 524</u>	<u>-14 105 697</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		15 281 438	13 629 260
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 281 438</u>	<u>13 629 260</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		18 040 315	4 908 604
Skyldig offentlige avgifter		28 590	185 665
Kortsiktig konserngjeld	7	24 121 233	18 033 391
Annen kortsiktig gjeld		3 680 818	2 313 604
Sum kortsiktig gjeld		<u>45 870 957</u>	<u>25 441 263</u>
Sum gjeld		<u>61 152 395</u>	<u>39 070 523</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>32 256 871</u>	<u>24 964 826</u>

29.11.2019
Styret i Belvar Life Oslo AS

Mads Jacobsen
styreleder

Ellen Margrete Arnstad
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Selskapet drifter Marriot hotellet Moxy Oslo X som er lokalisert på Hellerudsløkke i Skjetten. Hotellet markedsføres som en del av konferansen og eventsenteret X Meeting Point som driftes av søsterselskapet X Meeting Point Norway AS. De vesentligste av selskapets inntekter opptjenes fra X Meeting Point Norway AS i forbindelse med aktiviteter i konferanse og eventsenteret.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.

Fordringer

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



Pensjoner

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

Skatt

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Leieavtale bygning

Selskapet har en leieavtale med Vastint Hospitality BV for hotellbygningen og resepsjonsområdet. Leieavtalen løper i 20 år fra 19.7.2017 uten rett til forlengelse eller mulighet for kansellering. Leieavtalen omfatter også møbler og annet løst utstyr. I henhold til leieavtalen er leietaker forpliktet til å utføre løpende vedlikehold og periodiske utbedringer. Det er ikke avsatt for periodisk vedlikehold 31.12.18

Det er i leieavtalen gjort avtale om leiefritak i en oppstartsperiode. I denne perioden er det beregnet og innregnet en kalkulert leiefritaksforpliktelse som periodiseres lineært over resterende leieperiode som reduksjon av leiekostnader. Den kalkulerte leiefritaksforpliktelsen utgjorde NOK 10 258 015 per. 31.12.18, og inngår i posten annen langsiktig gjeld.

Betalbar leie påløper fra og med 1.3.2018. Leien består av et fast og et variabelt leiebeløp. Minimum fremtidig leieforpliktelse i avtaleperioden utgjør NOK 625 106 970

Franchiseavtale og oppstartsfinansiering

Selskapet har inngått en franchise avtale med Marriot om drift av hotellet Moxy Oslo X. Avtalen har en varighet på 20 år fra 2017, med opsjoner på forlengelse for franchisegiver i 5 + 5 år. Selskapet betaler en omsetningsbasert franchiseavgift samt avgifter for booking og andre tjenester. Avtalen er kun oppsigelig ved eventuell mislighold. Avtalen gir selskapet en rett til bruk av Moxy navnet og til distribusjon gjennom Marriot sine systemer.

I forbindelse med oppstart av selskapets virksomhet har selskapet mottatt finansiering (såkalt Key Money) fra franchisekonseptets eier. Finansieringen tilbakebetales gjennom betaling av franchise avgifter over avtaleperioden på 30 år. Finansieringen periodiseres lineært over avtaleperioden som reduksjon av franchisekostnader. Per 31.12.18 utgjorde balanseførte oppstartsfinansiering NOK 5 023 423, og inngår i posten annen langsiktig gjeld.



Note 1 Varige driftsmidler

	IT utstyr	Inventar og kontormaskiner	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	198 354	1 146 410	1 344 764
Tilgang	0	787 500	787 500
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	198 354	1 933 910	2 132 264
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-56 201	-540 161	-596 362
Balanseført verdi 31.12	142 153	1 393 749	1 535 902
Årets avskrivninger	39 671	386 782	426 453
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	5 år	5 år	

Selskapet leier bygg av Vastint og betalbar leie påløper fra og med 1.3.2018 og løper i 20 år. Leien består av et fast og et variabelt leibeløp. Minimum fremtidig leieforpliktelse i avtaleperioden utgjør NOK 625 106 970

Note 2 Fortsatt drift

I tråd med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift er bygget på prognoser for 2019.

Belvar Life Oslo AS drifter Norges første og eneste Marriott-hotell, Moxy Oslo X. Hotellet har et tilstøtende event- og kongressenter, X Meeting Point. Hotellet ble åpnet i august 2017, og sammen med X Meeting Point tilfører de markedet et nytt og etterspurt produkt. Nyvinningen har blitt svært godt mottatt, men det tar tid å skape merkevarekjennskap og jobbe produktet inn i markedet.

2018 viser en vesentlig forbedring sammenliknet med 2017-tallene. Omsetningen ble mer enn triplet, mens resultatet endte negativt og på samme nivå som 2017 – dette tross at Selskapet i 2018 hadde 12 måneders drift, mot fem måneder i 2017. Selskapet har fullt fokus på å bedre lønnsomheten, og det er ventet at Belvar Life Oslo AS bidrar positivt til konsernregnskapet allerede i løpet av få år. Både morselskap og eksternt eiendomsselskap har store forventninger til Selskapet – noe som medførte utvidelse av hotellet med 160 nye rom. Disse åpner høsten 2019 og øker det samlede produktets attraktivitet ytterligere og gjør at X Meeting Point kan være med i konkurransen om noen av landets største arrangementer.

For at lønnsomheten skal stige i takt med omsetningsveksten, har selskapet iverksatt kontinuerlig effektiviserings- og kostnadsfokus. Dette omfatter etablering av nye innteksbringende områder, totalgjennomgang av kostnader, herunder reforhandling av leverandøravtaler, samt en mer effektiv styring av arbeidskraft. I løpet av første kvartal 2019 har selskapet styrket salgsteamet sitt, noe en forventer å se effekt av gjennom det neste året.

Selskapets underskudd er finansiert gjennom opptrekk på konsernkonto. Morselskapet vil fortsette å støtte selskapet, og har i forbindelse med avleggningen av regnskapene utstedt et «Letter of support» til selskapets styre. Morselskapet, Maribel AS, er i flere parallelle refinansieringsprosesser. Et positivt utfall av refinansieringen, vil sikre tilstrekkelig sikkerhet for fortsatt drift. Morselskapet har avgitt en begrenset garanti for husleieforpliktelser samt enkelte andre garantier.

I forbindelse med den pågående finansieringsprosessen, arbeides det med å innhente comfort letters fra Vastint og Marriott. Comfort letters vil dekke en tidsbegrenset periode, løpende fra ultimo november/starten av desember 2019. Det innebærer at Vastint og Marriott ikke vil påberope seg tilbakebetaling av gjeld i den angjeldende perioden.



Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Belvar Life BV	30 000	100 %
Sum	30 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder

Mads Jacobsen	styrets leder	0
---------------	---------------	---

Mads Jacobsen eier gjennom sitt holdingselskap Kilmont AS 33% av aksjene i Maribel AS og indirekte 10 000 av aksjene i Belvar Life Oslo AS

Belvar Life Oslo AS er datter-datter selskap av Maribel AS som utarbeider konsernregnskap der Belvar Life Oslo AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert i Grensen 17, 0159 Oslo



Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	7 822 271	3 489 293
Arbeidsgiveravgift	1 117 208	488 450
Pensjonskostnader	251 262	128 827
Andre ytelser	2 429 263	646 262
Sum	11 620 004	4 752 832

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 20 19

Selskapets daglig leder er lønnet i søsterselskapet X Meeting Point Norway AS, det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2018

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	0	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 150 000,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	150 000
Andre tjenester	0
Sum honorar til revisor	150 000

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	-14 135 697	-14 105 697
Årets resultat		-14 789 827	-14 789 827
Pr 31.12	30 000	-28 925 524	-28 895 524



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	8 714
Skattekostnad ordinært resultat	0	8 714
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-14 789 827	-14 098 991
Permanente forskjeller	7 531	48 889
Endring i midlertidige forskjeller	1 696 051	13 510 380
Skattepliktig inntekt	-13 086 244	-539 721
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	75 007	118 880	43 873
Avsetninger mv	-15 281 438	-13 629 260	1 652 178
Sum	-15 206 431	-13 510 380	1 696 051
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 662 272	-576 028	13 086 244
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-28 868 704	-14 086 408	14 782 295
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-6 351 115	-3 239 874	3 111 241

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2018	2017
Kortsiktig konsernfordring X Meeting Point Norway AS	1 041 287	927 477
Kortsiktig konsernfordring Maribel AS	61 904	61 904
Kortsiktig konsernfordring Belvar Life BV	5 491 461	5 382 239
Kundeofordringer X Meeting Point Norway AS	17 665 025	16 873 083
Sum fordringer	24 259 677	23 244 703
Gjeld	2018	2017
Leverandørgjeld X Meeting Point Norway AS	-6 857 309	-63 987
Kortsiktig konserngjeld X Meeting Point Norway	0	-396 141
Kortsiktig konserngjeld Belvar Life BV	-3 654 686	-4 558 128
Konsernkonto Maribel AS	-13 609 238	-13 015 135
Sum gjeld	-24 121 233	-18 033 391

Selskapet deltar i Maribel AS konsernets konsernkonto ordning. Ordningen fasiliterer tilgang til konsernets netto innestående likviditet. Det er ikke knyttet noen trekk fasiliteter til ordningen eller stillet garanti for deltakernes innestående eller trekk. Deltakerenes innskudd eller trekk klassifiseres som mellomværende med konsernkontoeier Maribel AS. Det er ikke beregnet renter av slik mellomværende.

Note 8 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne skattetrekksmidler	258 979	233 635