



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 099 113
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Martin Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		12 644 371	11 608 919
Verdiendring investeringseiendommer		-6 220 000	-4 481 500
Sum inntekter	1	6 424 371	7 127 419
Kostnader			
Lønnskostnad	2	39 935	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 026	16 026
Annen driftskostnad		3 286 144	3 206 127
Sum kostnader		3 342 105	3 250 678
Driftsresultat		3 082 266	3 876 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 773	380
Annen finansinntekt		5 346	
Sum finansinntekter		30 119	380
Annen rentekostnad		6 629 804	4 180 640
Annen finanskostnad		61	460
Sum finanskostnader		6 629 865	4 181 100
Netto finans		-6 599 746	-4 180 720
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 517 480	-303 979
Skattekostnad på resultat	3	-773 845	-66 876
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 743 635	-237 103
Årsresultat		-2 743 635	-237 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 743 635	-237 103
Totalresultat		-2 743 635	-237 103
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		-4 851 600	-3 495 571
Avsatt til annen egenkapital		2 107 965	3 258 468
Sum overføringer og disponeringer		-2 743 635	-237 103



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	156 922 000	163 142 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		86 347	102 373
Sum varige driftsmidler		157 008 347	163 244 373
Sum anleggsmidler		157 008 347	163 244 373
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		241 188	2 576
Andre kortsiktige fordringer		24 674	246 077
Sum fordringer		265 862	248 653
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 450 011	4 562 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 450 011	4 562 723
Sum omløpsmidler		2 715 873	4 811 376
SUM EIENDELER		159 724 220	168 055 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 540 056	640 056
Overkurs		17 100 000	
Sum innskutt egenkapital		18 640 056	640 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		17 118 343	21 969 943
Annen egenkapital		6 192 181	4 084 216
Sum opptjent egenkapital		23 310 524	26 054 159
Sum egenkapital	6	41 950 580	26 694 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	6 927 737	7 701 582
Sum avsetninger for forpliktelser		6 927 737	7 701 582
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	104 880 000	109 440 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 168 214	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld		110 048 214	132 608 214
Sum langsiktig gjeld		116 975 951	140 309 796
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		232 877	105 918
Annen kortsiktig gjeld		564 812	945 820
Sum kortsiktig gjeld		797 690	1 051 738
Sum gjeld		117 773 641	141 361 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 724 220	168 055 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613404

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 099 113
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Martin Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 928 099 113
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		12 644 371	11 608 919
Verdiendring investeringseiendommer		-6 220 000	-4 481 500
Sum inntekter	1	6 424 371	7 127 419
Kostnader			
Lønnskostnad	2	39 935	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 026	16 026
Annen driftskostnad		3 286 144	3 206 127
Sum kostnader		3 342 105	3 250 678
Driftsresultat		3 082 266	3 876 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 773	380
Annen finansinntekt		5 346	
Sum finansinntekter		30 119	380
Annen rentekostnad		6 629 804	4 180 640
Annen finanskostnad		61	460
Sum finanskostnader		6 629 865	4 181 100
Netto finans		-6 599 746	-4 180 720
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-3 517 480	-303 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		-773 845	-66 876
Årsresultat		-2 743 635	-237 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 743 635	-237 103
Totalresultat		-2 743 635	-237 103
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		-4 851 600	-3 495 571
Avsatt til annen egenkapital		2 107 965	3 258 468
Sum overføringer og disponeringer		-2 743 635	-237 103





Organisasjonsnr: 928 099 113
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	156 922 000	163 142 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		86 347	102 373
Sum varige driftsmidler		157 008 347	163 244 373

Sum anleggsmidler		157 008 347	163 244 373
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		241 188	2 576
Andre kortsiktige fordringer		24 674	246 077
Sum fordringer		265 862	248 653

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 450 011	4 562 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 450 011	4 562 723

Sum omløpsmidler		2 715 873	4 811 376
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		159 724 220	168 055 749
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	1 540 056	640 056
Overkurs		17 100 000	
Sum innskutt egenkapital		18 640 056	640 056

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		17 118 343	21 969 943
Annen egenkapital		6 192 181	4 084 216
Sum opptjent egenkapital		23 310 524	26 054 159



Sum egenkapital	6	41 950 580	26 694 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	6 927 737	7 701 582
Sum avsetninger for forpliktelses		6 927 737	7 701 582
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	104 880 000	109 440 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 168 214	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld		110 048 214	132 608 214
Sum langsiktig gjeld		116 975 951	140 309 796
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		232 877	105 918
Annen kortsiktig gjeld		564 812	945 820
Sum kortsiktig gjeld		797 690	1 051 738
Sum gjeld		117 773 641	141 361 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 724 220	168 055 749



Organisasjonsnr: 928 099 113
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Baneheia Park Næringseiendom AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baneheia Park Næringseiendom AS som viser et underskudd på NOK 2 743 635. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Uavhengig revisors beretning 2023 for Baneheia Park Næringsseiendom AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2023 for Baneheia Park Næringsseiendom AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 20. mars 2023

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023
Baneheia Park Næringseiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 099 113



RESULTATREGNSKAP

BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		12 644 371	11 608 919
Verdiendring investeringseiendommer		-6 220 000	-4 481 500
Sum driftsinntekter	1	6 424 371	7 127 419
Lønnskostnad	2	39 935	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 026	16 026
Annen driftskostnad		3 286 144	3 206 127
Sum driftskostnader		3 342 105	3 250 678
Driftsresultat		3 082 266	3 876 741
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		24 773	380
Annen finansinntekt		5 346	0
Annen rentekostnad		6 629 804	4 180 640
Annen finanskostnad		61	460
Resultat av finansposter		-6 599 746	-4 180 720
Resultat før skattekostnad		-3 517 480	-303 979
Skattekostnad på resultat	3	-773 845	-66 876
Årsresultat		-2 743 635	-237 103
Totalresultat		-2 743 635	-237 103
OVERFØRINGER			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		-4 851 600	-3 495 571
Avsatt til annen egenkapital		2 107 965	3 258 468
Sum overføringer		-2 743 635	-237 103



BALANSE

BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	156 922 000	163 142 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		86 347	102 373
Sum varige driftsmidler		157 008 347	163 244 373
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		157 008 347	163 244 373
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		241 188	2 576
Andre kortsiktige fordringer		24 674	246 077
Sum fordringer		265 862	248 653
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 450 011	4 562 723
Sum omløpsmidler		2 715 873	4 811 376
Sum eiendeler		159 724 220	168 055 749

**BALANSE****BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	1 540 056	640 056
Overkurs		17 100 000	0
Sum innskutt egenkapital		18 640 056	640 056
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller		17 118 343	21 969 943
Annen egenkapital		6 192 181	4 084 216
Sum opptjent egenkapital		23 310 524	26 054 159
Sum egenkapital	6	41 950 580	26 694 215
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	6 927 737	7 701 582
Sum avsetning for forpliktelser		6 927 737	7 701 582
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	104 880 000	109 440 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 168 214	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld		110 048 214	132 608 214
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		232 877	105 918
Annen kortsiktig gjeld		564 812	945 820
Sum kortsiktig gjeld		797 690	1 051 738
Sum gjeld		117 773 641	141 361 534
Sum egenkapital og gjeld		159 724 220	168 055 749

Jon Martin Bjørge
styreleder

Kristiansand, 20.03.2024
Styret i Baneheia Park Næringsseidom AS

Anstein Fidje
styremedlem

Ruth Elisabeth Røpstad
styremedlem



Kontanstrømoppstilling Baneheia Park Næringseiendom AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(3 517 480)	(303 979)
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	16 026	16 026
Kapitalforhøyelse	18 000 000	-
Verdiendring investeringseiendom	6 220 000	4 481 500
Endring i fordringer	(238 612)	1 934 522
Endring i leverandørgjeld	126 959	105 918
Endring i andre tidsavgrensninger	(159 605)	(15 965)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 447 288	6 218 022
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved investering driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	(4 560 000)	(4 560 000)
Endring aksjonærgjeld	(18 000 000)	-
Utbetaling konsemdrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(22 560 000)	(4 560 000)
Netto kontantstrøm for perioden	(2 112 712)	1 658 022
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	4 562 723	3 528 200
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	2 450 011	5 186 222



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

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

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

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

* Investeringseiendommer

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

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Valuta

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

Investeringseiendom

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

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

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

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

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

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

Konter og kontantekvivalenter

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

Aksjekapital og overkurs

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

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

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

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes

leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

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

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

Skatt

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

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

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

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

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

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

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

Virkelig verdi på investeringselendom

Eiendom i Baneheia Park Næringselendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023. Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

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

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Eventyrgården AS.

Kontantstrømoppstilling

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

**Banehela Park Næringsseidom AS****Noter til årsregnskapet 2023****Note 4 Investeringseiendom**

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	-	-
Anskaffelseskost 1.1.	134 975 406	134 975 406
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	134 975 406	134 975 406
Verdiregulering 1.1.	28 166 594	28 166 594
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring Investeringseiendom	(6 220 000)	(6 220 000)
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	21 946 594	21 946 594
Bokført verdi pr 31.12.	156 922 000	156 922 000

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

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	51,3352	1 540 056

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Eventyrgården AS	15270	50,90 %	50,90 %
Maso Eiendom AS	1 420	4,73 %	4,73 %
H2B Eiendom AS	1 420	4,73 %	4,73 %
Gunerius Invest AS	1 390	4,63 %	4,63 %
Robstad Holding AS	2 100	7,00 %	7,00 %
Katje AS	2 100	7,00 %	7,00 %
Quarten Eiendom AS	1 500	5,00 %	5,00 %
Kama Invest AS	4 800	16,00 %	16,00 %
Sum	30 000	100,00 %	100,00 %



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond		Sum
			for urealister gevinst	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 01.01.2022	640 056	-	21 969 943	4 084 217	26 694 216
Kapitalforhøyelse	900 000	17 100 000	-	-	18 000 000
Brutto avsatt FUG	-	-	(6 220 000)	6 220 000	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	1 368 400	(1 368 400)	-
Periodens resultat	-	-	-	(2 743 635)	(2 743 635)
Egenkapital pr 31.12.2023	1 540 056	17 100 000	17 118 343	6 192 181	41 950 580

Note 7 Lån og pantstillelser

Selskapet har gjeldsbreviån NOK 104 880 000. Lånet er sikret med pant i investeringselendom

Note 8 Mellomværende med aksjonærer

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2023	31.12.2022
Maso Eiendom AS	1 003 659	1 855 659
H2B Eiendom AS	1 003 659	1 855 659
Gunterius Invest AS	1 069 835	1 903 835
Eventyrgården AS	282 184	9 444 184
Kama AS	826 914	3 706 914
Robstad Holding AS	361 776	1 621 776
Katje AS	361 776	1 621 776
Quarten Eiendom AS	258 411	1 158 411
Sum	5 168 214	23 168 214

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2023.

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

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

Renterisiko

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

Kreditt risiko

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

Likviditetsrisiko

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



Banehela Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 11 **Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	265 862	-	-	265 862
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	2 450 011	-	-	2 450 011
Sum	2 715 873	-	-	2 715 873

		Andre Derivater benyttet for sikringsformål	forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelse	-	-	-	-
Lån	-	-	110 048 214	110 048 214
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	797 690	797 690
Sum	-	-	110 845 904	110 845 904

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

	Utlån og fordringer	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2022				
Eiendeler				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	248 653	-	-	248 653
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	4 562 723	-	-	4 562 723
Sum	4 811 376	-	-	4 811 376

		Andre Derivater benyttet for sikringsformål	forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelse	-	-	-	-
Lån	-	-	132 608 214	132 608 214
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	945 820	945 820
Sum	-	-	133 554 034	133 554 034



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 12

Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Årsregnskap 2023
Baneheia Park Næringseiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 099 113



RESULTATREGNSKAP

BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		12 644 371	11 608 919
Verdiendring investeringseiendommer		-6 220 000	-4 481 500
Sum driftsinntekter	1	6 424 371	7 127 419
Lønnskostnad	2	39 935	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 026	16 026
Annen driftskostnad		3 286 144	3 206 127
Sum driftskostnader		3 342 105	3 250 678
Driftsresultat		3 082 266	3 876 741
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		24 773	380
Annen finansinntekt		5 346	0
Annen rentekostnad		6 629 804	4 180 640
Annen finanskostnad		61	460
Resultat av finansposter		-6 599 746	-4 180 720
Resultat før skattekostnad		-3 517 480	-303 979
Skattekostnad på resultat	3	-773 845	-66 876
Årsresultat		-2 743 635	-237 103
Totalresultat		-2 743 635	-237 103
OVERFØRINGER			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		-4 851 600	-3 495 571
Avsatt til annen egenkapital		2 107 965	3 258 468
Sum overføringer		-2 743 635	-237 103



BALANSE

BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	156 922 000	163 142 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		86 347	102 373
Sum varige driftsmidler		157 008 347	163 244 373
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		157 008 347	163 244 373
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		241 188	2 576
Andre kortsiktige fordringer		24 674	246 077
Sum fordringer		265 862	248 653
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 450 011	4 562 723
Sum omløpsmidler		2 715 873	4 811 376
Sum eiendeler		159 724 220	168 055 749

**BALANSE****BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	1 540 056	640 056
Overkurs		17 100 000	0
Sum innskutt egenkapital		18 640 056	640 056
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller		17 118 343	21 969 943
Annen egenkapital		6 192 181	4 084 216
Sum opptjent egenkapital		23 310 524	26 054 159
Sum egenkapital	6	41 950 580	26 694 215
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	6 927 737	7 701 582
Sum avsetning for forpliktelser		6 927 737	7 701 582
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	104 880 000	109 440 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 168 214	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld		110 048 214	132 608 214
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		232 877	105 918
Annen kortsiktig gjeld		564 812	945 820
Sum kortsiktig gjeld		797 690	1 051 738
Sum gjeld		117 773 641	141 361 534
Sum egenkapital og gjeld		159 724 220	168 055 749

Jon Martin Bjørge
styreleder

Kristiansand, 20.03.2024
Styret i Baneheia Park Næringsseidom AS

Anstein Fidje
styremedlem

Ruth Elisabeth Røpstad
styremedlem



Kontanstrømoppstilling Baneheia Park Næringseiendom AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(3 517 480)	(303 979)
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	16 026	16 026
Kapitalforhøyelse	18 000 000	-
Verdiendring investeringseiendom	6 220 000	4 481 500
Endring i fordringer	(238 612)	1 934 522
Endring i leverandørgjeld	126 959	105 918
Endring i andre tidsavgrensninger	(159 605)	(15 965)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 447 288	6 218 022
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved investering driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	(4 560 000)	(4 560 000)
Endring aksjonærgjeld	(18 000 000)	-
Utbetaling konsemdrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(22 560 000)	(4 560 000)
Netto kontantstrøm for perioden	(2 112 712)	1 658 022
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	4 562 723	3 528 200
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	2 450 011	5 186 222



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

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

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

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

* Investeringseiendommer

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

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

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

Valuta

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

Investeringseiendom

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

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

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

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

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

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

Konter og kontantekvivalenter

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

Aksjekapital og overkurs

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

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

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

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes

leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

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

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

Skatt

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

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

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

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

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

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

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

Virkelig verdi på investeringselendom

Eiendom i Baneheia Park Næringselendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023. Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdissvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

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

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Eventyrgården AS.

Kontantstrømoppstilling

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

**Banehela Park Næringsseidom AS****Noter til årsregnskapet 2023****Note 1 Driftsinntekter**

	31.12.2023	31.12.2022
Fordeling på virksomhetsområder		
Leieinntekter fast eiendom	12 644 371	11 608 919
Verdiendring Investeringseiendom	(6 220 000)	(4 481 500)
Sum	6 424 371	7 127 419

Geografisk fordeling

Norge	6 424 371	7 127 419
Sum	6 424 371	7 127 419

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023. Det er utbetalt godtgjørelse til styret med kr 35 000.
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret.

Note 3 Skatt

	31.12.	01.01.
Oversikt over midlertidige forskjeller		
Investeringseiendom	42 627 765	44 889 888
Underskudd til fremføring	(11 138 052)	(9 882 695)
Sum midlertidige forskjeller	31 489 713	35 007 193

22 % utsatt skatt/(utsatt skattefordel) **6 927 737** **7 701 582**

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	(3 517 480)	(303 979)
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	2 262 123	234 220
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	(1 255 357)	(69 759)

	2023	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(773 845)	(66 876)
Sum skattekostnad	(773 845)	(66 876)

**Baneheia Park Næringsseidom AS****Noter til årsregnskapet 2023****Note 4 Investeringseiendom**

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	-	-
Anskaffelseskost 1.1.	134 975 406	134 975 406
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	134 975 406	134 975 406
Verdiregulering 1.1.	28 166 594	28 166 594
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring Investeringseiendom	(6 220 000)	(6 220 000)
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	21 946 594	21 946 594
Bokført verdi pr 31.12.	156 922 000	156 922 000

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

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	51,3352	1 540 056

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Eventyrgården AS	15270	50,90 %	50,90 %
Maso Eiendom AS	1 420	4,73 %	4,73 %
H2B Eiendom AS	1 420	4,73 %	4,73 %
Gunerius Invest AS	1 390	4,63 %	4,63 %
Robstad Holding AS	2 100	7,00 %	7,00 %
Katje AS	2 100	7,00 %	7,00 %
Quarten Eiendom AS	1 500	5,00 %	5,00 %
Kama Invest AS	4 800	16,00 %	16,00 %
Sum	30 000	100,00 %	100,00 %



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond		Sum
			for urealister gevinster	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 01.01.2022	640 056	-	21 969 943	4 084 217	26 694 216
Kapitalforhøyelse	900 000	17 100 000	-	-	18 000 000
Brutto avsatt FUG	-	-	(6 220 000)	6 220 000	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	1 368 400	(1 368 400)	-
Periodens resultat	-	-	-	(2 743 635)	(2 743 635)
Egenkapital pr 31.12.2023	1 540 056	17 100 000	17 118 343	6 192 181	41 950 580

Note 7 Lån og pantstillelser

Selskapet har gjeldsbreviån NOK 104 880 000. Lånet er sikret med pant i investeringselendom

Note 8 Mellomværende med aksjonærer

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2023	31.12.2022
Maso Eiendom AS	1 003 659	1 855 659
H2B Eiendom AS	1 003 659	1 855 659
Gunterius Invest AS	1 069 835	1 903 835
Eventyrgården AS	282 184	9 444 184
Kama AS	826 914	3 706 914
Robstad Holding AS	361 776	1 621 776
Katje AS	361 776	1 621 776
Quarten Eiendom AS	258 411	1 158 411
Sum	5 168 214	23 168 214

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2023.

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

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

Renterisiko

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

Kreditt risiko

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

Likviditetsrisiko

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



Banehela Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 11 **Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	265 862	-	-	265 862
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	2 450 011	-	-	2 450 011
Sum	2 715 873	-	-	2 715 873

		Andre Derivater benyttet for sikringsformål	forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelse	-	-	-	-
Lån	-	-	110 048 214	110 048 214
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	797 690	797 690
Sum	-	-	110 845 904	110 845 904

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

	Utlån og fordringer	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2022				
Eiendeler				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	248 653	-	-	248 653
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	4 562 723	-	-	4 562 723
Sum	4 811 376	-	-	4 811 376

		Andre Derivater benyttet for sikringsformål	forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelse	-	-	-	-
Lån	-	-	132 608 214	132 608 214
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	945 820	945 820
Sum	-	-	133 554 034	133 554 034



Baneheia Park Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 12

Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Baneheia Park Næringseiendom AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baneheia Park Næringseiendom AS som viser et underskudd på NOK 2 743 635. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Uavhengig revisors beretning 2023 for Baneheia Park Næringsseiendom AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2023 for Baneheia Park Næringseiendom AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 20. mars 2023

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor