



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 953 037
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: SANDSLI BYGG KS
Forretningsadresse: Edvard Griegs vei 3C
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Trond Drager
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2020

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		302 788	136 093
Leieinntekter		15 245 950	14 539 692
Sum inntekter		15 548 738	14 675 785
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 389 119	2 389 119
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	6	3 152 044	2 896 429
Sum kostnader		5 541 163	5 285 548
Driftsresultat		10 007 575	9 390 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 156 526	9 825 745
Annen renteinntekt		21 523	33 287
Sum finansinntekter		11 178 049	9 859 032
Annen rentekostnad		3 690 771	2 952 895
Sum finanskostnader		3 690 771	2 952 895
Netto finans		7 487 278	6 906 137
Ordinært resultat før skattekostnad		17 494 853	16 296 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 494 853	16 296 374
Årsresultat	7	17 494 853	16 296 374
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 494 853	16 296 374
Totalresultat		17 494 853	16 296 374
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		-17 505 147	16 296 374



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Utdelt til deltakerne		35 000 000	
Sum overføringer og disponeringer		17 494 853	16 296 374



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	39 174 912	41 564 031
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	156 334	156 334
Sum varige driftsmidler		39 331 246	41 720 365
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	201 748 393	174 571 437
Sum finansielle anleggsmidler		201 748 393	174 571 437
Sum anleggsmidler		241 079 639	216 291 802
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			4 702 864
Andre kortsiktige fordringer		108 202	340 305
Sum fordringer		108 202	5 043 169
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 527	169 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 527	169 987
Sum omløpsmidler		129 729	5 213 156
SUM EIENDELER		241 209 368	221 504 958

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Komplementarkapital	7	2 000 000	2 000 000
Kommandittkapital	7	18 000 000	18 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	-10 000 000	-10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	84 053 820	101 558 966
Utbetalt til deltakerne	7		
Sum opptjent egenkapital		84 053 820	101 558 966
Sum egenkapital		94 053 820	111 558 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	102 000 000	103 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		102 000 000	103 200 000
Sum langsiktig gjeld		102 000 000	103 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	1 776 420	1 718 462
Skyldige offentlige avgifter		66 162	961 738
Kortsiktig konserngjeld	3	35 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		8 312 966	4 065 792
Sum kortsiktig gjeld		45 155 548	6 745 992
Sum gjeld		147 155 548	109 945 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 209 368	221 504 958
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Til selskapsmøtet i Sandsli Bygg KS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sandsli Bygg KS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



Uavhengig revisors beretning - Sandsli Bygg KS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 18. juni 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Bjørn Gravdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Gravdal, Bjørn	BANKID_MOBILE	2020-06-19 09:31

This document package contains:

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



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



Resultatregnskap Sandsli Bygg KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		302 788	136 093
Leieinntekter		15 245 950	14 539 692
Sum driftsinntekter		15 548 738	14 675 785
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 389 119	2 389 119
Annen driftskostnad	6	3 152 044	2 896 429
Sum driftskostnader		5 541 163	5 285 548
Driftsresultat		10 007 575	9 390 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 156 526	9 825 745
Annen renteinntekt		21 523	33 287
Annen rentekostnad		3 690 771	2 952 895
Resultat av finansposter		7 487 278	6 906 137
Årsresultat	7	17 494 853	16 296 374
Overført annen egenkapital		-17 505 147	16 296 374
Utdelt til deltakerne		35 000 000	0
Sum overført		17 494 853	16 296 374



Balanse Sandsli Bygg KS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	39 174 912	41 564 031
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	156 334	156 334
Sum varige driftsmidler		39 331 246	41 720 365
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	201 748 393	174 571 437
Sum finansielle anleggsmidler		201 748 393	174 571 437
Sum anleggsmidler		241 079 639	216 291 802
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 702 864
Andre kortsiktige fordringer		108 202	340 305
Sum fordringer		108 202	5 043 169
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 527	169 987
Sum omløpsmidler		129 729	5 213 156
Sum eiendeler		241 209 368	221 504 958



Balanse Sandsli Bygg KS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Komplementarkapital	7	2 000 000	2 000 000
Kommandittkapital	7	18 000 000	18 000 000
Selskapskapital		20 000 000	20 000 000
Ikke innkalt kapital	7	-10 000 000	-10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	84 053 820	101 558 966
Sum opptjent egenkapital		84 053 820	101 558 966
Sum egenkapital		94 053 820	111 558 966
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	102 000 000	103 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		102 000 000	103 200 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konsernintern gjeld	3	35 000 000	0
Leverandørgjeld	3	1 776 420	1 718 462
Skyldige offentlige avgifter		66 162	961 738
Annen kortsiktig gjeld		8 312 966	4 065 792
Sum kortsiktig gjeld		45 155 548	6 745 992
Sum gjeld		147 155 548	109 945 992
Sum gjeld og egenkapital		241 209 368	221 504 958

Bergen, 11.06.2020
Styret i Sandsli Bygg KS

Morten Foros Krohnstad
styreleder

Trond Drager
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter og salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Et komandittselskap er ikke et eget skattesubjekt. Selskapets eiere blir deltakerlignet (nettolignet) på grunnlag av selskapets skattemessige resultat og formue. Se ellers note 1.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. 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.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og avskrives over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Sandsli Bygg KS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 1 Skatt

Det er følgende forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi per 31.12.2019:

	2019	2018
Regnskapsmessig verdi kontorbygg	33 470 731	35 859 850
Skattemessig verdi kontorbygg	40 107 170	41 719 398
Midlertidig forskjell	-6 636 440	-5 859 548
Regnskapsmessig verdi fordringer	201 856 595	179 614 606
Skattemessig verdi fordringer	201 759 787	179 324 250
Midlertidig forskjell	96 808	290 356

Det er følgende forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat:

	2019	2018
Regnskapsmessig resultat	17 494 853	16 296 374
Endring i forskjell regnskaps- og skattemessig verdi kontorbygg	776 892	655 799
Endring i forskjell regnskaps- og skattemessig verdi fordringer	193 548	193 548
Skattemessig resultat	18 465 293	17 145 721

Note 2 Varige driftsmidler

	Kontorbygg	Tomter	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	79 812 055	5 704 182	156 334	85 672 571
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	79 812 055	5 704 182	156 334	85 672 571
Akkumulerte avskrivninger	46 341 325	0	0	46 341 325
Bokført verdi per 31.12.2019	33 470 730	5 704 182	156 334	39 331 246
Årets avskrivninger	2 389 119	0	0	2 389 119
Forventet økonomisk levetid	50 år	-	-	
Avskrivningsplan	Lineær	-	-	



Sandsli Bygg KS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttet selskap m.v.

	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld		Andre fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	28 679 741	1 661 136	0	0
Tilknyttet selskap	29 267	2 836	0	0
Sum	28 709 008	1 663 972	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Langsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	0	0	201 748 393	174 571 437
Sum	0	0	201 748 393	174 571 437

* Tilknyttet selskap er Insolia Eiendom AS som er eid 40 % av Bergen Næringsbygg AS, som eier 90 % av aksjene i Sandsli Bygg KS.

Note 4 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	201 748 393	174 571 437
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Selskapets eiendom er stilt som pant for gjeld.

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

	2019	2018
Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant i egne eiendeler:	102 000 000	103 200 000

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2019	2018
Kontorbygg	33 470 731	35 859 850
Tomt	5 704 182	5 704 182
Andre driftsmidler	156 334	156 334
Sum	39 331 246	41 720 365



Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	22 000	21 100
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	7 000	6 700
Sum	29 000	27 800

Note 7 Egenkapital

	Komplementar- kapital	Komanditt- kapital	Ikke innkalt kapital	Annen egenkapital og utbetalt til deltakerne	Sum
Egenkapital 01.01.2019	2 000 000	18 000 000	-10 000 000	101 558 966	111 558 966
Årets resultat	0	0	0	17 494 853	17 494 853
Utdeling til deltakerne	0	0	0	-35 000 000	-35 000 000
Egenkapital 31.12.2019	2 000 000	18 000 000	-10 000 000	84 053 820	94 053 820

Det er følgende andelseiere i selskapet pr 31.12.2019:

Andelseier	Andel
Bergen Næringsbygg AS	90%
Sandsli Bygg AS	10%

Sandsli Bygg KS er datterselskap av Bergen Næringsbygg AS, og inngår i konsernregnskapet til dette selskapet. Morselskapet Bergen Næringsbygg AS har forretningskontor i Bergen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Som følge av et omfattende globalt utbrudd av Corona-virus i første kvartal 2020 preges både norsk og internasjonal økonomi i form av betydelig markedsuro og usikkerhet. Sandsli Bygg KS er en utleier med langsiktige leiekontrakter rettet mot næringsmarkedet. Det forventes ingen vesentlige direkte konsekvenser for selskapet på kort sikt. Ved langvarig økonomisk tilbakegang i Norge kan selskapet påvirkes ved bortfall eller reduksjon av leieinntekter.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Drager, Trond	BANKID_MOBILE	2020-07-01 10:23
Krohnstad, Morten Foros	BANKID	2020-06-18 14:27

This document package contains:

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



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