



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 407 516
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHENKER EIENDOM BERGEN AS
Forretningsadresse: Alnabruveien 15
0668 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Arne Hanakam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	31 605	12 246
Sum kostnader		31 605	12 246
Driftsresultat		-31 605	-12 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	7
Sum finansinntekter		6	7
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Netto finans		6	7
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-31 599	-12 239
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-6 144	-27 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 455	15 381
Årsresultat	4	-25 455	15 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-25 455	15 381
Totalresultat		-25 455	15 381
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-25 455	15 381
Sum overføringer og disponeringer		-25 455	15 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og utviklingskostnader eiendom	2	14 357 252	9 895 638
Sum varige driftsmidler		14 357 252	9 895 638
Sum anleggsmidler		14 357 252	9 895 638
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5		153 473
Sum fordringer			153 473
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		258	952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258	952
Sum omløpsmidler		258	154 425
SUM EIENDELER		14 357 511	10 050 064
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	119 709	119 709
Sum innskutt egenkapital		219 709	219 709
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	116 882	91 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		-116 882	-91 427
Sum egenkapital	4	102 827	128 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		6 144
Sum avsetninger for forpliktelser			6 144
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	6 144
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 022	1 638
Kortsiktig konserngjeld	5	14 193 568	9 914 000
Annen kortsiktig gjeld		3 094	
Sum kortsiktig gjeld		14 254 684	9 915 638
Sum gjeld		14 254 684	9 921 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 357 511	10 050 064



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 645015

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 407 516
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØNNINGEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vollane 28
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Arne Hanakam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 25.08.2021



Organisasjonsnr: 998 407 516
LØNNINGEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	31 605	12 246
Sum kostnader		31 605	12 246
Driftsresultat		-31 605	-12 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	7
Sum finansinntekter		6	7
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Netto finans		6	7
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-31 599	-12 239
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-6 144	-27 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 455	15 381
Årsresultat	4	-25 455	15 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-25 455	15 381
Totalresultat		-25 455	15 381
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-25 455	15 381
Sum overføringer og disponeringer		-25 455	15 381



Organisasjonsnr: 998 407 516
LØNNINGEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og utviklingskostnader eiendom 2			
		14 357 252	9 895 638
Sum varige driftsmidler		14 357 252	9 895 638
Sum anleggsmidler		14 357 252	9 895 638
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5		153 473
Sum fordringer			153 473
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		258	952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258	952
Sum omløpsmidler		258	154 425
SUM EIENDELER		14 357 511	10 050 064
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	119 709	119 709
Sum innskutt egenkapital		219 709	219 709
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	116 882	91 427
Sum opptjent egenkapital		-116 882	-91 427
Sum egenkapital	4	102 827	128 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		6 144
Sum avsetninger for forpliktelseser			6 144



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	0	6 144
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	58 022	1 638
Kortsiktig konserngjeld	5 14 193 568	9 914 000
Annen kortsiktig gjeld	3 094	
Sum kortsiktig gjeld	14 254 684	9 915 638
Sum gjeld	14 254 684	9 921 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 357 511	10 050 064



Organisasjonsnr: 998 407 516
LØNNINGEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Lønningen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lønningen Utvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 25 455. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Lønningen Utvikling AS



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, 12. august 2021
RSM Norge AS

Ragnar Pettersen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020

Lønningen Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 998 407 516



Resultatregnskap

Lønningen Utvikling AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	31 605	12 246
Sum driftskostnader		31 605	12 246
Driftsresultat		-31 605	-12 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	7
Resultat av finansposter		6	7
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-31 599	-12 239
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-6 144	-27 620
Ordinært resultat		-25 455	15 381
Årsresultat	4	-25 455	15 381
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	15 381
Overført til udekket tap		25 455	0
Sum overføringer		-25 455	15 381



Balanse

Lønningen Utvikling AS

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og utviklingskostnader eiendom	2	14 357 252	9 895 638
Sum varige driftsmidler		<u>14 357 252</u>	<u>9 895 638</u>
Sum anleggsmidler		<u>14 357 252</u>	<u>9 895 638</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	0	153 473
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>153 473</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		258	952
Sum omløpsmidler		<u>258</u>	<u>154 425</u>
Sum eiendeler		<u>14 357 511</u>	<u>10 050 064</u>

**Balanse**

Lønningen Utvikling AS			
	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	119 709	119 709
Sum innskutt egenkapital		219 709	219 709
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-116 882	-91 427
Sum opptjent egenkapital		-116 882	-91 427
Sum egenkapital	4	102 827	128 282
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	6 144
Sum avsetning for forpliktelser		0	6 144
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 022	1 638
Annen kortsiktig gjeld		3 094	0
Kortsiktig konserngjeld	5	14 193 568	9 914 000
Sum kortsiktig gjeld		14 254 684	9 915 638
Sum gjeld		14 254 684	9 921 782
Sum egenkapital og gjeld		14 357 511	10 050 064

Bergen, 12.08.2021
Styret i Lønningen Utvikling AS

Per Arne Hanakam
styreleder

Tor-Erik Nielsen
styremedlem



Noter

Lønningen Utvikling AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Skatt

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

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020. Styreverv godtgjøres ikke.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har ikke plikt til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor (inkl mva)	2020
Revisjonshonorar	22 875
Andre tjenester	5 625



Noter

Lønningen Utvikling AS

Note 2 Opsjonsavtale

Selskapet har inngått opsjonsavtale om kjøp av gnr. 107 bnr. 33 i Bergen kommune. Opsjonsavtalen og tilhørende utviklingskostnader på eiendommen er i regnskapet oppført til kostpris. Opsjonsavtalen ble utøvd 30.12.2020. Selskapet har dermed forpliktet seg til å erverve tomten for kr 44,6 mill - betalt opsjonspremie på kr 7 mill = 37,6 mill med oppgjør i 2021.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lønningen Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	10,0	100 000
Sum	10 000		100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Flesland Tomteselskap AS	10 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Styrets leder eier indirekte 44,3% av aksjene

Styremedlem eier indirekte 41,67% av aksjene

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr.01.01.2020	100 000	119 709	-91 427	128 282
Årets resultat			-25 455	-25 455
Pr 31.12.2020	100 000	119 709	-116 882	102 827

Note 5 Fordringer og gjeld mellom konsernselskap

Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	2020	2019
Flesland Tomteselskap	0	153 473
Sum kortsiktige fordringer på konsernselskaper	0	153 473

Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	2020	2019
Flesland Tomteselskap AS	12 133 836	9 914 000
Spinnaker Property II AS	2 000 000	0
North West Property AS	59 732	0
Sum kortsiktig gjeld til konsernselskaper	14 193 568	9 914 000

Lånene skal tilbakebetales ved påkrav i henhold til avtale. Det er beregnet renter på lånet fra

2020	Side 6
------	--------



Noter

Lønningen Utvikling AS

Flesland Tomteselskap AS for 2020.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-33 764
Endring i utsatt skatt	-6 144	6 144
Skattekostnad ordinært resultat	-6 144	-27 620
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-31 599	-12 239
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-354 309	-356 064
Mottatt konsernbidrag	0	153 473
Skattepliktig inntekt	-385 908	-214 830
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-33 764
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	33 764
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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	1 296 125	941 816	-354 309
Sum	1 296 125	941 816	-354 309
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 299 799	-913 891	385 908
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 673	0	-3 673
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	27 926	27 926
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	6 144	6 144

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