



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 929 905  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERGEN AREAL AS  
Forretningsadresse: Lønningshaugen 7  
5258 BLOMSTERDALEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jan Thomas Liseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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

Brønnøysundregistrene, 01.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	1	656 481	65 588
Leieinntekter	1	4 293 227	5 203 388
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 949 708</b>	<b>5 268 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	379 210	9 165
Lønnskostnad	2	650 025	380 356
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	5	635 584	222 631
Annen driftskostnad	2	3 746 997	3 330 086
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 411 816</b>	<b>3 942 237</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-462 108</b>	<b>1 326 739</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	3	408 184	172 627
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	269 000	298 000
Annen renteinntekt		286	1 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>677 470</b>	<b>471 645</b>
Annen rentekostnad		1 652 295	1 787 795
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 652 295</b>	<b>1 787 795</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-974 825</b>	<b>-1 316 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 436 933</b>	<b>10 589</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-392 307	85 945
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 044 626</b>	<b>-75 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 044 626</b>	<b>-75 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	8	-1 044 626	-75 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 044 626</b>	<b>-75 356</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	57 622 791	57 513 116
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	5	1 413 764	1 592 784
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 036 555</b>	<b>59 105 900</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	450 000	450 000
Lån til foretak i samme konsern	4	10 263 553	9 558 711
Investeringer i tilknyttet selskap	3	250 001	250 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	541 647	511 647
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 505 201</b>	<b>10 770 358</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 541 756</b>	<b>69 876 258</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	589 125	225 047
Andre fordringer	4	46 562	2 265 150
Konsernfordringer	4	743 195	974 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 378 882</b>	<b>3 465 169</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	231 376	1 419 235
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>231 376</b>	<b>1 419 235</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 610 258</b>	<b>4 884 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 152 014</b>	<b>74 760 661</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 1 000,00)	8	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	8	11 634 572	11 634 572
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 934 572</b>	<b>11 934 572</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 011 068	3 055 693
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 011 068</b>	<b>3 055 693</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 945 640</b>	<b>14 990 265</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 152 654	1 544 961
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 152 654</b>	<b>1 544 961</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	51 767 411	52 989 073
Langsiktig konserngjeld	4	1 098 759	1 445 854
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 866 170</b>	<b>54 434 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 018 824</b>	<b>55 979 888</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		808 029	1 748 192
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		39 624	148 340
Kortsiktig konserngjeld	4	157 712	
Annen kortsiktig gjeld	2	3 182 185	1 893 976
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 187 550</b>	<b>3 790 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 206 374</b>	<b>59 770 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 152 014</b>	<b>74 760 661</b>

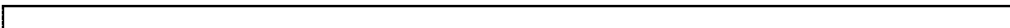


**Bergen Areal AS**

**Årsregnskap 2017**



**Bergen Areal AS**  
**Årsregnskap 2017**



Årsregnskapet består av følgende deler

- \* *Resultatregnskap*
- \* *Balanse*
- \* *Noter*

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslov.



## Resultatregnskap for 2017 BERGEN AREAL AS

	Note	2017	2016
Andre driftsinntekter	1	656 481	65 588
Leieinntekter	1	4 293 227	5 203 388
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 949 708</b>	<b>5 268 976</b>
Varekostnad	1	(379 210)	(9 165)
Lønnskostnad	2	(650 025)	(380 356)
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	5	(635 584)	(222 631)
Annen driftskostnad	2	(3 746 997)	(3 330 086)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(5 411 816)</b>	<b>(3 942 237)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(462 108)</b>	<b>1 326 739</b>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	3	408 184	172 627
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	269 000	298 000
Annen renteinntekt		286	1 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>677 470</b>	<b>471 645</b>
Annen rentekostnad		(1 652 295)	(1 787 795)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 652 295)</b>	<b>(1 787 795)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(974 825)</b>	<b>(1 316 150)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(1 436 933)</b>	<b>10 589</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	392 307	(85 945)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(1 044 626)</b>	<b>(75 356)</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>(1 044 626)</b>	<b>(75 356)</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	8	(1 044 626)	(75 356)
<b>Sum</b>		<b>(1 044 626)</b>	<b>(75 356)</b>



## Balanse pr. 31. desember 2017 BERGEN AREAL AS

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	57 622 791	57 513 116
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	5	1 413 764	1 592 784
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 036 555</b>	<b>59 105 900</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	450 000	450 000
Lån til foretak i samme konsern	4	10 263 553	9 558 711
Investeringer i tilknyttet selskap	3	250 001	250 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	541 647	511 647
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 505 201</b>	<b>10 770 358</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 541 756</b>	<b>69 876 258</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	589 125	225 047
Andre fordringer	4	46 562	2 265 150
Konsernfordringer	4	743 195	974 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 378 882</b>	<b>3 465 169</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	231 376	1 419 235
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>231 376</b>	<b>1 419 235</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 610 258</b>	<b>4 884 403</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>72 152 014</b>	<b>74 760 661</b>



## Balanse pr. 31. desember 2017 BERGEN AREAL AS

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 1 000,00)	8	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	8	11 634 572	11 634 572
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 934 572</b>	<b>11 934 572</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 011 068	3 055 693
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 011 068</b>	<b>3 055 693</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 945 640</b>	<b>14 990 265</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	1 152 654	1 544 961
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 152 654</b>	<b>1 544 961</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	51 767 411	52 989 073
Langsiktig konserngjeld	4	1 098 759	1 445 854
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 866 170</b>	<b>54 434 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 018 824</b>	<b>55 979 888</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		808 029	1 748 192
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		39 624	148 340
Kortsiktig konserngjeld	4	157 712	0
Annen kortsiktig gjeld	2	3 182 185	1 893 976
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 187 550</b>	<b>3 790 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 206 374</b>	<b>59 770 396</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>72 152 014</b>	<b>74 760 661</b>

31.12.2017  
Bergen, 30. juni 2018

Jan Thomas Liseth  
Styrets leder / Daglig leder



## Bergen Areal AS

### Årsregnskap 2017

#### Noter

##### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Det er ingen endrede regnskapsprinsipper.

##### Inntektsførings

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent

##### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende. Det forventes ikke tap og det er derfor ikke avsatt noe for tap på krav.

##### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med regnskapsstandard for resultatskatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 23% (24% pr 31.12.2016) av midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier.

##### Tilknyttet selskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden og klassifisert som langsiktig finansiell eiendel. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap som følge av at selskapene er små, samlet og enkeltvis. Utarbeidelse av konsernregnskap har ikke betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat, samlet eller enkeltvis.

##### Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

	2017	2016
Lønninger	553 995	325 085
Arbeidsgiveravgift	95 475	50 470
Pensjon	0	0
Andre ytelser	555	4 801
<b>Sum</b>	<b>650 025</b>	<b>380 356</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	1	0,5

Daglig leder har mottatt kr 70 502 i lønn og kr 71 270 i annen fordel

Selskapet har ikke pensjon som oppfylder kravene til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke betalt honorar til styret.

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 30 000 for revisjon og kr 15 000 i annen bistand.

Beløpene er eks mva

Selskapet har ikke bundne midler i bank pr. 31.12

##### Note 3 Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Forretningsk	Eierandel	Resultat	Egenkapital
<i>Datterselskap</i>				
Cappesvei AS	Bergen	100 %	225 572	100 004
Sekkegaten AS	Bergen	100 %	169 544	31 834
Odda Areal AS	Bergen	100 %	-1 475 778	-3 705 364
<i>Tilknyttet selskap</i>				
Damsgård Eiendomsutvikling AS	Bergen	50 %	206 951	1 467 021
Arealforum AS	Bergen	33 %	-87 258	-2 115 283



## Bergen Areal AS Årsregnskap 2017

### Note 4 - Mellomværende med tilknyttede selskap og konsernselskap

#### Konsernselskap

	2017	2016
Kortsiktig gjeld	0	0
Langsiktig gjeld	1 098 759	1 445 854
Langsiktig fordring	10 263 553	9 558 710
Kortsiktig fordring	743 195	974 972
<i>Tilknyttet selskap</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Langsiktig fordring	541 647	511 358
Kortsiktig fordring	0	1 889 352
Kortsiktig gjeld	750 000	

Fordring tilknyttet selskap er skrevet ned med kr 388 005 pr 31.12.2017( kr 388 005 pr 31.12.2016)

### Note 5 - Varige driftsmidler

Kostpris og ordinære avskr.	Boligeiendom	Inventar og driftsmidler	Næringseiendom	Sum
Kostpris 1.1	49 926 625	1 951 741	7 653 621	59 531 987
+ tilgang i året		251 897	267 075	518 972
Kostpris 31.12	49 926 625	2 203 638	7 920 696	60 050 959
Akk. ordinære avskrivninger 1.1	0	312 290	66 530	378 820
+ årets ordinære avskrivninger	0	477 584	158 000	635 584
- akk. ord. avskrivninger solgte driftsm.	0	0		0
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	0	789 874	224 530	1 014 404
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12	49 926 625	1 413 764	7 696 166	59 036 555
Økonomisk levetid	uendelig	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	avskrives ikke	Lineær	Lineær	

### Note 6 Årets skattekostnad

#### Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt	-392 308	85 945
Årets totale skattekostnad	-392 308	85 945
Ordinært resultat før skatt	-1 436 933	10 589
Permanente forskjeller	11 132	558 591
Endring midlertidige forskjeller	1 465 542	-449 835
Underskudd til fremføring	-39 741	-119 345
Grunnlag for betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</i>		
Omløpsmidler	-947 789	-294 999
Anleggsmidler	5 933 352	5 912 440
Gevinst og tapskonto	687 917	859 896
Avsetning GRS	-661 686	
Underskudd til fremføring	-255	-40 000
Grunnlag utsatt skatt	5 011 539	6 437 337
Utsatt skatt	1 152 654	1 544 961
Skattesats	23 %	24 %



## Bergen Areal AS Årsregnskap 2017

--

### Note 7 - Lån, garantier og pantestillelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gjeld som er sikret med pant	51 767 411	52 989 073
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	59 036 555	59 105 900

Gjeld med forfall senere enn 5 år: 0

Selskapet har inngått rentebytteavtaler på kr 5 000 000 av gjelden. Avtalen løper frem til 10.10.2021  
Differansen mellom avtalt rente og markedsrente er kostnadsfør som annen rentekostnad

### Note 8 Egenkapital og aksjonærer

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen innskutt</u>	<u>Annen EK</u>	<u>Sum</u>
Egenkapital 01.01	300 000	11 634 572	3 055 693	14 990 265
Årets resultat			-1 044 625	-1 044 625
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>300 000</b>	<b>11 634 572</b>	<b>2 011 068</b>	<b>13 945 640</b>

<i>Aksjeklasser</i>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel og stemmeandel</u>
Aksjer	300	100 %

<i>Eierstruktur</i>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel og stemmeandel</u>
Liseth Consulting & Management AS	300	100 %



Til generalforsamlingen i BERGEN AREAL AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert BERGEN AREAL AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 044 626. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 2017 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

## Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Bergen, 30. juni 2018  
Areto Revisjon AS

---

Frode Sekkingstad  
statsautorisert revisor