



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 445 138
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNEVATN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Buen 4
9912 HESSENG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Herbjørn Randa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 11.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			91 176
Annen driftsinntekt		252 400	268 000
Sum inntekter		252 400	359 176
Kostnader			
Varekostnad		164 592	134 364
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	-22 691	108 685
Sum kostnader		141 901	243 049
Driftsresultat		110 499	116 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44	282
Sum finansinntekter		44	282
Annen rentekostnad		88 497	115 137
Sum finanskostnader		88 497	115 137
Netto finans		-88 452	-114 855
Ordinært resultat før skattekostnad		22 046	1 272
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-703	-14 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 749	15 274
Årsresultat		22 749	15 274
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 749	15 274
Totalresultat		22 749	15 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 749	15 274
Sum overføringer og disponeringer		22 749	15 274



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	823 098	823 098
Sum varige driftsmidler		823 098	823 098
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		1 000 000	1 000 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 100	
Andre fordringer	9	563 687	468 687
Sum finansielle anleggsmidler		1 568 787	1 468 687
Sum anleggsmidler		2 391 885	2 291 785
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	2 993 424	2 968 506
Fordringer			
Kundefordringer		36 600	79 000
Andre fordringer		6 814	
Sum fordringer		43 414	79 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 591	141 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 591	141 855
Sum omløpsmidler		3 073 429	3 189 361
SUM EIENDELER		5 465 313	5 481 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 067 990	1 045 240
Sum opptjent egenkapital		1 067 990	1 045 240
Sum egenkapital		1 167 990	1 145 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	150 586	183 854
Sum avsetninger for forpliktelser		150 586	183 854
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 961 250	2 156 250
Sum annen langsiktig gjeld		1 961 250	2 156 250
Sum langsiktig gjeld		2 111 836	2 340 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 304	88 143
Betalbar skatt	5	32 565	87 536
Annen kortsiktig gjeld	9	1 911 618	1 820 122
Sum kortsiktig gjeld		2 185 488	1 995 801
Sum gjeld		4 297 324	4 335 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 465 313	5 481 145



Tel: 91 54 42 05
Tel: 90 88 59 25
od@drevisjon.no
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS
Dr. Wesselsgate 10
9900 Kirkenes
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA

Til generalforsamlingen i Bjørnevattn Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnevattn Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 22.749. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 avviklet.

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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

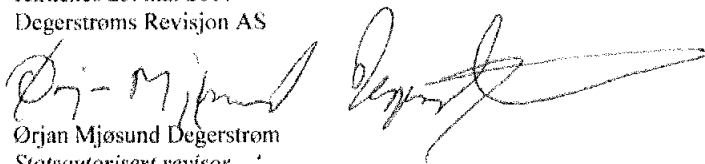
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



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.

Kirkenes 25. mai 2017
Degerstrøms Revisjon AS


Ørjan Mjøsund Degerstrøm
Statsautorisert revisor



Bjørnevatt Eiendom AS
Årsberetning 2016

Virksomhetens art og hvor den drives.

Bjørnevatt Eiendom AS har i 2016 drevet med salg, utvikling og utleie av fast eiendom. Foretaket har foretakssted i Sør-Varanger kommune.

Fortsatt drift.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen gir en rettvise oversikt over selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø.

Selskapet har ingen ansatte, derfor gis det ikke kommentarer til arbeidsmiljøet

Ytre miljø.

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø.

Likestilling

Styret består av 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2016.

Kirkenes, 25. mai 2017

For styret i Bjørnevatt Eiendom AS


Herbjørn Randa
Daglig-/styreleder



RESULTATREGNSKAP

BJØRNEVATN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
Salgsinntekt		0	91 176
Annen driftsinntekt		252 400	268 000
Sum driftsinntekter		252 400	359 176
Varekostnad		164 592	134 364
Annen driftskostnad	2	-22 691	108 685
Sum driftskostnader		141 901	243 049
Driftsresultat		110 499	116 127
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		44	282
Annen rentekostnad		88 497	115 137
Resultat av finansposter		-88 452	-114 855
Ordinært resultat før skattekostnad		22 046	1 272
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-703	-14 002
Ordinært resultat		22 749	15 274
Årsresultat		22 749	15 274
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		22 749	15 274
Sum overføringer		22 749	15 274



BALANSE

BJØRNEVATN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	823 098	823 098
Sum varige driftsmidler		823 098	823 098
Investeringer i tilknyttet selskap		1 000 000	1 000 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 100	0
Andre langsiktige fordringer	9	563 687	468 687
Sum finansielle anleggsmidler		1 568 787	1 468 687
Sum anleggsmidler		2 391 885	2 291 785
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 8	2 993 424	2 968 506
FORDRINGER			
Kundefordringer		36 600	79 000
Andre kortsiktige fordringer		6 814	0
Sum fordringer		43 414	79 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 591	141 855
Sum omløpsmidler		3 073 429	3 189 361
Sum eiendeler		5 465 313	5 481 145



BALANSE

BJØRNEVATN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	1 067 990	1 045 240
Sum opptjent egenkapital		1 067 990	1 045 240
Sum egenkapital		1 167 990	1 145 240
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	150 586	183 854
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 961 250	2 156 250
Sum annen langsiktig gjeld		1 961 250	2 156 250
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		241 304	88 143
Betalbar skatt	5	32 565	87 536
Annen kortsiktig gjeld	9	1 911 618	1 820 122
Sum kortsiktig gjeld		2 185 488	1 995 801
Sum gjeld		4 297 324	4 335 905
Sum egenkapital og gjeld		5 465 313	5 481 145

Kirkenes, 25.05.2017
Styret i Bjørnevattn Eiendom AS

Herbjørn Randa
Daglig-/styrets leder



Noter til regnskap 2016

Bjørnevæn Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de levers. Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost med fradrag for årlige avskrivninger etter en avskrivningsplan basert på en økonomisk levetid. For egentilvirkede varer er kostpris lik variabel tilvirkningskost. Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til laveste av pålydende og virkelig verdi pr. 31.12.16.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styre. Selskapet har ikke plikt til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon.

Revisjonshonorar

Ordinær revisjon	31 000
Bistand utarbeidelse av regnskap	3 000
Sum revisjonshonorar	34 000
Annen bistand herunder utarbeidelse av likningspapirer	4 000

Note 3 - Antall aksjer, antall aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonærer er:	Antall aksjer	Eier- /stemmeandel	
Herbjørn Randa	100	100 %	Daglig-/styrets leder

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer pålydende kr. 1 000.

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. Selskapet har 1 aksjonær pr. 31.12.16.

**Noter til regnskap 2016**

Bjørnevattn Eiendom AS

Note 4 - Langsiktig gjeld

	2016	2015
Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	986 250	1 181 250
Gjeld som er sikret ved pant		
Pantelån	1 961 250	2 156 250
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter	823 097	823 097
Varer i arbeid	2 993 424	2 968 506
Sum	3 816 522	3 791 603

Note 5 - Skatt

Positive midlertidige forskjeller mellom finansregnskapet og skatteregnskapet danner grunnlaget for beregning av utsatt skatt i balansen. Negative midlertidige forskjeller som oppstår fra poster der den regnskapsmessige verdien er lavere enn den skattemessige representerer en fremtidig skattefordel. Det er brukt en skatteprosent på 24 %.

Årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skattekostnad	22 046
Permanente forskjeller	241
Endring midlertidige forskjeller	107 974
Årets skattemessige resultat	130 261

Positive/-negative forskjeller knyttet til:

	31.12.15	31.12.16	Endring
Gevinst- og tapskonto	1 248 365	998 692	249 673
Regnskapsmessig avsetninger for forpliktelse	-512 950	-371 250	-141 700
Grunnlag for utsatt skatt	735 415	627 441	107 973
Utsatt skatt (24 %) pr. 31.12.16	183 854	150 586	33 268

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	32 565
Endring midlertidige forskjeller	-33 268
Sum skattekostnad	-703

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2016	100 000	1 045 240	1 145 240
Årsresultat	0	22 749	22 749
Egenkapital 31.12.2016	100 000	1 067 989	1 167 989



Noter til regnskap 2016

Bjørnevatn Eiendom AS

Note 7 - Varige driftsmidler

	<u>Tomter/ bygninger</u>
Anskaffelseskost 01.01.16	823 097
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.16	823 097
Akkumulert avskrivning 31.12.16	0
Bokført verdi 31.12.16	823 097
Årets avskrivning	0
Økonomisk levetid	-
Avskrivningsplan	-
Avskrivningssats	-

Note 8 - Varer

Varer under tilvirkning kr. 2 993 424 består av bygg/prosjekter under utførelse.

Note 9 – Lån til nærstående selskap

	<u>Fordring</u>		<u>Gjeld</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kaitomta Vadso AS	322 187	322 187	0	0
WK Eiendom AS	241 500	146 500	0	0
Bjørnevatn Bygg AS	0	0	763 867	295 055
Buen 4 AS	0	0	1 005 382	1 005 382

Lånene er ikke renteberegnet.