



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 813 371  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEINVÅGNESET INVEST AS  
Forretningsadresse: Lille Markeveien 13  
5005 BERGEN

### 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: Bjarte Magnussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2017

### 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, 21.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			1 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>1 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		35 270	26 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 270</b>	<b>26 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35 270</b>	<b>-25 738</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17	29
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17</b>	<b>29</b>
Annen rentekostnad		426 546	392 196
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>426 546</b>	<b>392 196</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-426 529</b>	<b>-392 167</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-461 799	-417 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 786 205	5 535 302
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 786 205</b>	<b>5 535 302</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 786 205</b>	<b>5 535 302</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 763	62 951
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 763</b>	<b>62 951</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 763</b>	<b>62 951</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 810 969</b>	<b>5 598 253</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		110 000	110 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 139 907	1 678 108
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 139 907</b>	<b>-1 678 108</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 029 907</b>	<b>-1 568 108</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 200 000	4 200 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 530 598	2 782 196
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 730 598</b>	<b>6 982 196</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 730 598</b>	<b>6 982 196</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 982	135 232
Annen kortsiktig gjeld		49 295	48 933
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 278</b>	<b>184 165</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 840 876</b>	<b>7 166 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 810 969</b>	<b>5 598 253</b>





Revisors beretning - 2016  
Steinvågeneset Invest AS

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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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.

Bergen 20. juni 2017

KPMG

  
Elisabet Ekberg

Statsautorisert revisor



1.

## Årsberetning 2016

for

### Steinvåneset Invest AS

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er næringsdrift, i hovedsak kjøp og salg av fast eiendom. Selskapets kontor er lokalisert i Bergen kommune.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet innehar en tomt som er under utvikling. Selskapet har ikke hatt noen inntekter og regnskapet er gjort opp med et underskudd etter skatt på NOK 461 799,- mot et underskudd i 2015 på NOK 417 905,-. Egenkapitalen ved årets slutt er negativ med kr. 2 029 907,- mot kr. 1 568 108,- i 2015. Selskapets aksjonærer har ved årets slutt lånt selskapet NOK 3 530 598,-, som er å anse som egenkapital.

#### Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet, da styret mener at det finnes merverdier i den sentrale tomten. Tomten er ferdig regulert, og ligger ute for salg med en forventet pris som langt overstiger negativ egenkapital og gjeld. Selskapets aksjonærer har lånt selskapet et beløp som overstiger det akkumulerte underskuddet.

#### Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet. Arbeidsmiljøet i selskapet anses som tilfredsstillende, og ingen spesielle tiltak er iverksatt på dette området.

#### Likestilling


Styret består av to menn. Det er ikke planlagt tiltak vedrørende likestilling, da selskapet ivaretar likestilling på en tilfredsstillende måte.

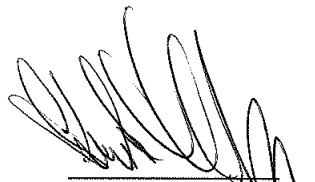
#### Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker eller forurenser ikke det ytre miljø.

Bergen 15. juni 2017

I styret for Steinvåneset Invest  
AS

  
Jarle Nordnes  
Styrets Leder

  
Knut Inge Hellevig  
Styremedlem



**Årsregnskap 2016  
for  
Steinvågneset Invest As**

Organisasjonsnr. 996813371

**Utarbeidet av:**

Regnskaps-partner Bergen AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Litleåsveien 49  
5132 NYBORG  
Organisasjonsnr. 865733712



Steinvåneset Invest As

**Resultatregnskap**

	Note	2016	2015
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		0	1 080
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>1 080</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	35 270	26 818
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 270</b>	<b>26 818</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-35 270</b>	<b>-25 738</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		17	29
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17</b>	<b>29</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	6	426 546	392 196
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>426 546</b>	<b>392 196</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-426 529</b>	<b>-392 167</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap		-461 799	-417 905
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>-461 799</b>	<b>-417 905</b>



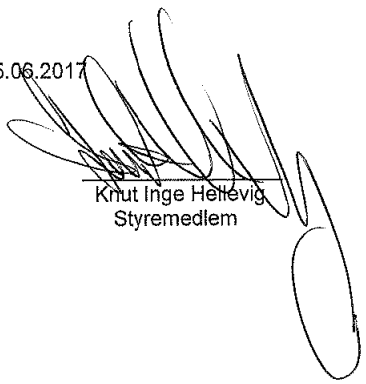
## Steinvågneset Invest As

## Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	5 786 205	5 535 302
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 786 205</b>	<b>5 535 302</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 786 205</b>	<b>5 535 302</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 763	62 951
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>24 763</b>	<b>62 951</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 810 969</b>	<b>5 598 253</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,5	110 000	110 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-2 139 907	-1 678 108
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 139 907</b>	<b>-1 678 108</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 029 907</b>	<b>-1 568 108</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 200 000	4 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	3 530 598	2 782 196
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 730 598</b>	<b>6 982 196</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 730 598</b>	<b>6 982 196</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		60 983	135 232
Annen kortsiktig gjeld		49 295	48 933
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>110 278</b>	<b>184 165</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>7 840 876</b>	<b>7 166 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 810 969</b>	<b>5 598 253</b>

Bergen, 15.06.2017

  
Jarle Nordnes  
Styrets formann

  
Knut Inge Hellevig  
Styremedlem



Steinvåneset Invest As

## Noter 2016

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (24%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Note 1. Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Gjennomsnittlig antall årsverk 0

### Godtgjørelser:

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre.

### Revisor (inkl. mva):

Revisjonshonorar:	kr 18 500
Annen rådgiving revisor	kr 0
Sum	kr 18 500

### Obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet kommer ikke inn under reglene om obligatorisk tjenestepensjon.



## Steinvåneset Invest As

## Noter 2016

## Note 2. Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen i selskapet består pr. 31.12 av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 100	100	110 000

## Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

Navn	Antall	Eierandel	Stemmerett
Nordnes Holding AS	413	37,55%	37,55 %
BKB Invest AS	137	12,45%	12,45 %
Greivin Holding AS	138	12,55%	12,55 %
Laguna Holding AS	137	12,45%	12,45 %
Royal Eiendom AS	138	12,55%	12,55 %
M.G Holding AS	137	12,45%	12,45 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 100</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0 %</b>

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

Navn	Verv	Antall aksjer
Jarle Nordnes (Nordnes Holding AS)	Styrets leder	413
Knut Inge Hellevig (BKB Invest AS)	Styremedlem	137

## Note 3. Skattekostnad.

	2016	2015
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	- 461 799	-417 905
Permanente forskjeller	200	- 880
Endring midlertidige forskjeller, jfr. spes. Under	0	0
Anvendt underskudd/(underskudd til fremføring)	0	0
Grunnlag betalbar skatt	- 461 599	-418 785
Skatt 25 %	0	0
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattef.	31.12.16	31.12.15	Endring
<b>Forskjeller som utlignes</b>			
Anleggsmidler	0	0	0
Omløpsmidler	0	0	0
Gjeld	0	0	0
Sum forskjeller	0	0	0
Underskudd til fremføring	- 2 148 807	-1 687 208	-461 599
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	- 2 148 807	-1 687 208	-461 599
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	- 515 713	- 421 802	-93 911

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.

	2016	2015
<b>Årets skattekostnad:</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
<b>SUM skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Steinvågneset Invest As

### Noter 2016

#### Note 4. Varige driftsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr. 01.01	5 535 302
+ Tilgang i året	250 904
- Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	5 786 205
Ordinære avskrivninger	0
Akk. avskrivninger pr. 31.12	0
Balanseført verdi pr. 31.12	5 786 205

Tomten avskrives ikke.

#### Note 5. Egenkapitalen

	Aksje- kapital	Udekket tap	Annen Egenkapital	Sum Egenkap.
IB 1/1	110 000	- 1 678 108	0	- 1 568 108
Årets resultat	0	- 461 799	0	- 461 799
Sum pr.31.12.	110 000	- 2 139 907	0	- 2 029 907

#### Note 6. Konsernselskap / nærstående selskap

Mellomværende med selskap i samme konsern / nærstående selskaper.

Lang gjeld nærstående	2016	2015	Renter
Nordnes Holding AS	-2 208 684	- 1 623 854	- 84 830
BKB Invest AS	- 658 640	- 556 892	-26 748
Årstad Drift AS	-131 363	-125 706	-5 657
Royal Eiendom AS	-103 635	- 38 063	-3 072
Greivin Holding AS	-184 224	-102 906	-6 318
N5 Holding AS	- 6 853	-168 900	-2 953
MG Holding AS	-237 199	-165 875	-8 824
<b>Sum</b>	<b>-3 530 598</b>	<b>-2 782 196</b>	<b>-138 402</b>

Langsiktig gjeld har en nedbetalingstid lengre enn 5 år, og er renteberegnet med 4,5 % rente.



Steinvåneset Invest As

## Noter 2016

### Note 7. Langsiktig gjeld / Kausjonister

Selskapets tomt bokført med kr. 5 786 205,- er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld til Fana Sparebank med kr. 4 200 000,-. Hele lånet forfaller innen fem år fra balansedagen.

For lånet i Fana Sparebank har følgende kausjonert: Nordnes Holding As, BKB Invest AS, MG Holding AS.