



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 303 715
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERGEN NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse: Edvard Griegs vei 3C
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Drager
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2021

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, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	8	7 287 233	8 026 598
Sum inntekter		7 287 233	8 026 598
Kostnader			
Andre driftskostnader	9	8 465 710	8 346 728
Sum kostnader		8 465 710	8 346 728
Driftsresultat		-1 178 477	-320 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10	23 784 131	45 818 248
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	9 155 845	9 980 162
Annen renteinntekt	10	2 115	16 523
Annen finansinntekt	10	200 114	958 880
Sum finansinntekter		33 142 205	56 773 813
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10,11	0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	12 493 946	11 655 913
Annen rentekostnad	10	18 380 731	19 729 067
Sum finanskostnader		30 874 677	31 384 980
Netto finans		2 267 528	25 388 833
Ordinært resultat før skattekostnad		1 089 051	25 068 703
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 769 669	1 847 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 680 618	23 221 327
Årsresultat		-1 680 618	23 221 327
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		-1 680 618	23 221 327
Sum overføringer og disponeringer		-1 680 618	23 221 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 489 831	1 294 847
Sum immaterielle eiendeler		1 489 831	1 294 847
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	468 836 517	468 783 805
Lån til foretak i samme konsern	3,4	152 812 014	171 244 502
Investeringer i tilknyttet selskap	2	27 000	27 000
Sum finansielle anleggsmidler		621 675 531	640 055 307
Sum anleggsmidler		623 165 362	641 350 154
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		112 755	544 609
Konsernfordringer	4	63 649 766	54 050 504
Sum fordringer		63 762 521	54 595 113
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		69 639	837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 639	837
Sum omløpsmidler		63 832 160	54 595 950
SUM EIENDELER		686 997 522	695 946 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	8 017 629	8 017 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Beholdning av egne aksjer	5	-3 543 291	-3 543 291
Overkurs	5	36 902 464	36 902 464
Annen innskutt egenkapital	5	-34 915 965	-33 235 348
Sum innskutt egenkapital		6 460 837	8 141 454
Sum egenkapital		6 460 837	8 141 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	446 937 500	460 437 500
Langsiktig konserngjeld	3,4	216 345 356	210 498 450
Sum annen langsiktig gjeld		663 282 856	670 935 950
Sum langsiktig gjeld		663 282 856	670 935 950
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	7 503 302
Leverandørgjeld	4	512 746	483 635
Betalbar skatt	7	2 949 787	2 026 869
Kortsiktig konserngjeld	4	269 192	2 274 683
Annen kortsiktig gjeld	3	13 522 104	4 580 211
Sum kortsiktig gjeld		17 253 829	16 868 700
Sum gjeld		680 536 685	687 804 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 997 522	695 946 104



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	8	74 401 947	77 592 832
Andre driftsinntekter	8	36 725	696 366
Sum inntekter		74 438 672	78 289 198
Kostnader			
Avskrivninger	1	15 892 402	15 267 590
Andre driftskostnader	9	25 171 421	34 563 084
Sum kostnader		41 063 823	49 830 674
Driftsresultat		33 374 849	28 458 524
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	3 404	42 343
Annen finansinntekt	10	200 347	280 000
Sum finansinntekter		203 751	322 343
Annen rentekostnad	10	21 479 057	23 426 920
Sum finanskostnader		21 479 057	23 426 920
Netto finans		-21 275 306	-23 104 577
Ordinært resultat før skattekostnad		12 099 543	5 353 947
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 344 239	1 415 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 755 304	3 938 387
Årsresultat		8 755 304	3 938 387
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		8 755 304	3 938 389
Sum overføringer og disponeringer		8 755 304	3 938 389



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	601 522 337	620 877 110
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	42 414 556	35 896 270
Sum varige driftsmidler	3	643 936 893	656 773 380
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	2	27 000	27 000
Sum finansielle anleggsmidler		27 000	27 000
Sum anleggsmidler		643 963 893	656 800 380
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	172 100	363 138
Andre fordringer		2 262 915	2 589 977
Sum fordringer		2 435 015	2 953 115
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		523 046	84 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 046	84 487
Sum omløpsmidler		2 958 061	3 037 602
SUM EIENDELER		646 921 954	659 837 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	5,6	8 017 629	8 017 629
Beholdning av egne aksjer	5	-3 543 291	-3 543 291
Overkurs	5	36 902 464	36 902 464
Annen innskutt egenkapital	5	14 226 254	5 470 949
Sum innskutt egenkapital		55 603 056	46 847 751
Sum egenkapital		55 603 056	46 847 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	20 057 338	20 903 150
Sum avsetninger for forpliktelser		20 057 338	20 903 150
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	548 937 500	562 437 500
Sum annen langsiktig gjeld		548 937 500	562 437 500
Sum langsiktig gjeld		568 994 838	583 340 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	7 503 302
Leverandørgjeld	4	3 784 512	6 574 495
Betalbar skatt	7	4 190 050	2 026 869
Skyldige offentlige avgifter		260 354	301 959
Annen kortsiktig gjeld	3	14 089 144	13 242 956
Sum kortsiktig gjeld		22 324 060	29 649 581
Sum gjeld		591 318 898	612 990 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		646 921 954	659 837 982



Bergen Næringsbygg AS

ÅRSBERETNING 2020

VIRKSOMHETENS ART

Bergen Næringsbygg AS ble stiftet 23. mai 2007 og driver virksomhet ut fra Bergen. Konsernet Bergen Næringsbygg har til formål å erverve, utvikle samt forvalte eiendommer i Bergensregionen. Datterselskapene driver utleie av næringseiendom i Bergensområdet.

FORTSATT DRIFT

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under den forutsetningen.

FINANSIELL RISIKO

Konsernets finansielle risiko begrenser seg til leietagernes betalingsevne, betydelige endringer i rentenivået og når leiekontraktene går ut, om disse kan fornyes på tilstrekkelig gode vilkår. Konsernet har en samlet langsiktig gjeld knyttet til næringseiendommene på kr 548 937 500. Det er inngått langsiktige renteavtaler (swap) til fastrente på totalt kr 160 750 000. 70,7 % av gjelden knyttet til næringseiendommene har i realiteten flytende rente og 29,3 % har fast rente

MARKEDSRISIKO

Bergen Næringsbygg AS har en diversifisert eiendomsportefølje innen hovedmarkedene kontor, lager og logistikkbygg. Konsernet har i 2021 vektet seg ned i kontormarkedet ved å selge Lars Hillesgate 19 I AS og Lars Hillesgate 19 II AS. Konsernet har i 2020 også arbeidet med å sikre nye leiekontrakter i Midtunbygget, foreta ombygning av deler av samme bygningsmasse. Markedet for utleie av denne type logistikkeiendommer har gjennomgående vært bra i 2020 og så langt i 2021. Prisutviklingen har vært tilfredsstillende.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Selskapet har ingen ansatte pr. 31.12.20. Styret består av 2 medlemmer. Det er ingen kvinner i styret.

MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet.



ÅRSREGNSKAPET

Morselskapet hadde i 2020 totale driftsinntekter på kr 7 287 233 (kr 8 026 598 i 2019) og et resultat etter skatt på kr -1 680 618 (kr 23 221 327 i 2019). Årets resultat er disponert mot annen egenkapital med kr -1 680 618. Selskapets egenkapital utgjør etter dette kr 6 460 837 (kr 8 141 454 i 2019).

Konsernet hadde i 2020 totale driftsinntekter på kr 74 438 672 (kr 78 289 198 i 2019) og et resultat etter skatt på kr 8 755 307 (kr 3 938 389 i 2019). Konsernets samlede investeringer i eiendom pr 31.12.2020 utgjør kr 601 552 337. Egenkapitalen pr 31.12.2020 er kr 55 603 056 (kr 46 847 751 i 2019).

Konsernets likviditet gjennom 2020 har vært tilfredsstillende. Likviditetsbeholdning pr 31.12.2020 utgjorde kr 523 046 mot kr 84 487 pr 31.12.2019.

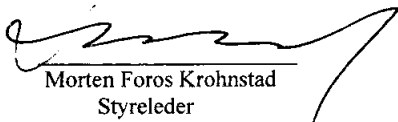
Årets resultat er disponert som følger:

Avsatt til annen egenkapital kr 8 755 307.

ANDRE FORHOLD

Utbruddet av Corona-virus i første kvartal 2020 har preget både norsk og internasjonal økonomi i form av betydelig markedsuro og usikkerhet gjennom hele året. Bergen Næringsbygg AS har ikke opplevd vesentlige direkte konsekvenser av virusutbruddet..

Bergen, 7. juli 2021


Morten Foros Krohnstad
Styreleder


Trond Mohn
Styremedlem


Trond Drager
Daglig leder

**Bergen Næringsbygg AS**
RESULTATREGNSKAP

Morselskap				Konsern	
2020	2019		Note	2020	2019
0	0	Leieinntekter	8	74 401 947	77 592 832
7 287 233	8 026 598	Andre driftsinntekter	8	36 725	696 366
7 287 233	8 026 598	Sum driftsinntekter		74 438 672	78 289 198
0	0	Avskrivninger	1	15 892 402	15 267 590
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	1	0	0
8 465 710	8 346 728	Andre driftskostnader	9	25 171 421	34 563 084
8 465 710	8 346 728	Sum driftskostnad		41 063 822	49 830 674
-1 178 477	-320 130	Driftsresultat		33 374 850	28 458 524
23 784 131	45 818 248	Inntekt på investering i datterselskap	10	0	0
9 155 845	9 980 162	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	0	0
2 115	16 523	Annen renteinntekt	10	3 404	42 343
200 114	958 880	Annen finansinntekt	10	200 347	280 000
0	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	10, 11	0	0
-12 493 946	-11 655 913	Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	0	0
-18 380 731	-19 729 067	Annen rentekostnad	10	-21 479 057	-23 426 920
1 089 051	25 068 703	Ordinært resultat før skattekostnad		12 099 545	5 353 947
2 769 669	1 847 376	Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 344 239	1 415 560
-1 680 618	23 221 327	Ordinært resultat		8 755 307	3 938 389
-1 680 618	23 221 327	Årsresultat		8 755 307	3 938 389
0	0	Avsatt til utbytte		0	0
-1 680 618	23 221 327	Overført til annen egenkapital		8 755 307	3 938 389
-1 680 618	23 221 327	Sum overføringer		8 755 307	3 938 389

**Bergen Næringsbygg AS**

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap		Konsern				
2020	2019	EIENDELER	Note	2020	2019	
1 489 831	1 294 847	Utsatt skattefordel	7	0	0	
1 489 831	1 294 847	Sum immaterielle eiendeler		0	0	
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	601 522 337	620 877 110	
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	42 414 556	35 896 270	
0	0	Sum varige driftsmidler	3	643 936 893	656 773 380	
468 836 517	468 783 805	Investeringer i datterselskap	2	0	0	
27 000	27 000	Investeringer i tilknyttet selskap	2	27 000	27 000	
152 812 014	171 244 502	Lån til foretak i samme konsern	3, 4	0	0	
621 675 531	640 055 307	Sum finansielle anleggsmidler		27 000	27 000	
623 165 362	641 350 154	SUM ANLEGGSMIDLER		643 963 893	656 800 380	
0	0	Kundefordringer	3	172 100	363 138	
112 755	544 609	Andre fordringer		2 262 915	2 589 977	
63 649 766	54 050 504	Andre konserninterne fordringer	4	0	0	
63 762 521	54 595 113	Sum fordringer		2 435 015	2 953 115	
69 639	837	Bankinnskudd, kontanter o.l.		523 046	84 487	
63 832 160	54 595 950	SUM OMLØPSMIDLER		2 958 061	3 037 602	
686 997 522	695 946 104	SUM EIENDELER		646 921 954	659 837 982	

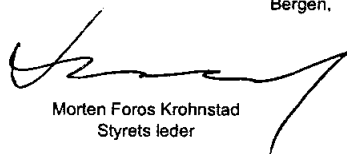


Bergen Næringsbygg AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern		
2020	2019	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
8 017 629	8 017 629	Aksjekapital	5, 6	8 017 629	8 017 629
-3 543 291	-3 543 291	Egne aksjer	5	-3 543 291	-3 543 291
36 902 464	36 902 464	Overkurs	5	36 902 464	36 902 464
41 376 802	41 376 802	Sum innskutt egenkapital		41 376 802	41 376 802
-34 915 965	-33 235 348	Annen egenkapital	5	14 226 254	5 470 949
-34 915 965	-33 235 348	Sum opptjent egenkapital		14 226 254	5 470 949
6 460 837	8 141 454	SUM EGENKAPITAL		55 603 056	46 847 751
0	0	Utsatt skatt	7	20 057 338	20 903 150
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		20 057 338	20 903 150
446 937 500	460 437 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	3	548 937 500	562 437 500
216 345 356	210 498 450	Langsiktig konsernintern gjeld	3, 4	0	0
663 282 856	670 935 950	Sum annen langsiktig gjeld		548 937 500	562 437 500
0	7 503 302	Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	7 503 302
512 746	483 635	Leverandørgjeld	4	3 784 515	6 574 495
2 949 787	2 026 869	Betalbar skatt	7	4 190 050	2 026 869
0	0	Skyldige offentlige avgifter		260 354	301 959
269 192	2 274 683	Kortsiktig konsernintern gjeld	4	0	0
13 522 104	4 580 211	Annen kortsiktig gjeld	3	14 089 144	13 242 956
17 253 829	16 868 700	Sum kortsiktig gjeld		22 324 063	29 649 581
680 536 685	687 804 650	SUM GJELD		591 318 901	612 990 231
686 997 522	685 946 104	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		646 921 954	659 837 982

Bergen, 07/07-2021



Morten Foros Krohnstad
Styrets leder



Trond Mohn
Styremedlem



Trond Drager
Daglig leder



Morselskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern	
2020	2019			2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
1 089 052	25 068 704	Resultat før skattekostnad		12 099 545	5 353 947
-2 026 869	-4 076 755	Periodens betalte skatt		-2 026 869	-4 076 755
-	-	Tap/gevinst ved salg av driftsmidler		-	-535 850
-	-	Avskrivninger		15 892 402	15 267 590
-133 379	-	Endring i kundefordringer		191 038	4 433 928
29 111	287 441	Endring i leverandørgjeld		-2 789 980	1 541 004
-	-678 880	Tap/gevinst ved salg av aksjer		-	-
-23 784 131	-45 818 248	Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap		-	-
		Kostnadsførte renter		21 479 057	23 426 920
-687 446	-84 520	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 902 269	1 622 656
-25 513 662	-25 302 258	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		36 942 924	47 033 440
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-3 055 916	-56 206 158
18 432 488	-52 340 083	Netto inn-/utbetalinger andre lånefordringer			
18 432 488	-52 340 083	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 055 916	-56 206 158
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
2 496 698	7 503 302	Netto inn-/utbetalinger kortsiktig gjeld		2 496 698	7 503 302
-7 653 094	60 317 991	Netto inn-/utbetalinger langsiktig gjeld		-13 500 000	30 237 500
-	-	Betalte renter		-22 445 148	-22 279 416
-	-8 330 857	Utbetaling ved kjøp av egne aksjer		-	-8 330 857
14 318 248	18 780 211	Innbetalinger av konsernbidrag		-	-
-2 011 876	-2 013 474	Utbetalinger av konsernbidrag		-	-
7 149 976	76 257 173	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-33 448 450	7 130 529
68 802	-1 385 168	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		438 558	-2 042 189
837	1 386 005	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse*		84 487	2 126 676
69 639	837	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		523 046	84 487



Bergen Næringsbygg AS

Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Bergen Næringsbygg AS og datterselskaper som spesifisert i note 2. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter og andre driftsinntekter skjer etter hvert som disse er opptjent. Driftsinntekter inkluderer viderefakturerte felleskostnader, strøm, kommunale avgifter, samt management fee fakturert fra morselskap til døtre.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld legges analoge kriterier til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad regnskapsreglene krever det. Avsetninger neddiskonteres hvis renteelementet er vesentlig.

Varige driftsmidler

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.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Datterselskaper

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, er føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet/det tilknyttede selskapet. Når utbytte/konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del som tilbakebetaling av av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt knyttet til merverdier er neddiskontert til nåverdi.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Bergen Næringsbygg AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Varige driftsmidler

Konsernet

Varige driftsmidler	Maskiner / inventar	Bygg	Tomt	Merverdi	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1.	62 712 111	356 560 945	37 461 351	351 485 241	808 219 648
Tilgang	1 728 035	1 851 916	15 000	-	3 594 951
Avgang	357 765	-	181 270	-	539 035
Anskaffelseskost 31.12.	64 082 381	358 412 861	37 295 081	351 485 241	811 275 564
Akkumulerte avskrivninger 1.1	15 982 844	98 728 524	-	36 734 897	151 446 265
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	21 667 822	103 899 284	-	41 771 561	167 338 667
Balanseført verdi 31.12.	42 414 556	254 513 577	37 295 081	309 713 679	643 936 893
Årets avskrivninger	5 684 978	5 170 760		5 036 664	15 892 402
Forventet økonomisk levetid	3-10 år	50-100 år	-	50-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	

Note 2 Datterselskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier- / stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat etter skatt siste år (100 %)	Balanseført verdi
Lars Hillesgate 19 I AS	Bergen	100 %	3 902 216	487 738	9 405 553
Lars Hillesgate 19 II AS	Bergen	100 %	15 347 300	2 208 875	28 826 976
Kokstadveien 30 AS	Bergen	100 %	13 217 174	2 636 264	41 430 935
Midtunbygget AS	Bergen	100 %	132 651 184	9 246 989	151 140 000
Sandbrekkeveien 96 AS	Bergen	100 %	4 458 498	878 487	19 459 404
Bekkalokket Drift AS	Bergen	100 %	304 003	-52 711	664 132
Hellidal Industripark AS	Bergen	100 %	9 898 898	3 872 290	61 285 128
Sandsli Bygg AS	Bergen	100 %	14 012 904	863 276	22 276 131
Sandsli Bygg KS	Bergen	90 %	105 992 171	11 938 352	134 348 258
Balanseført verdi 31.12.					468 836 517

Morselskap/Konsernet

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkapital 2019 (100 %)	Resultat 2019 (100 %)	Balanseført verdi
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	50 %	-172 333	-157 879	15 000
Insolia Eiendomsdrift AS	Bergen	40 %	1 720 472	713 051	12 000
Balanseført verdi 31.12.					27 000

Sandsliåsen 46 Utbygging AS ble stiftet i 2018. Aksjer i tilknyttede selskaper ovenfor er ikke behandlet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet ut fra at balanse og resultat i selskapene er uvesentlig for å bedømme konsernets stilling og resultat.



Bergen Næringsbygg AS

Noter til regnskapet 2020

Note 3 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Konsernet	
2020	2019	2020	2019
		Kundefordringer	
0	0	Kundefordringer til pålydende	172 100
0	0	Sum	172 100
		Fordringer med forfall senere enn ett år	
152 812 014	171 244 502	Andre langsiktige fordringer	0
152 812 014	171 244 502	Sum	0
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	
0	33 187 500	Gjeld til kredittinstitusjoner	0
216 345 356	210 498 450	Annen langsiktig gjeld	0
216 345 356	243 685 950	Sum	0
446 937 500	467 940 802	Gjeld sikret ved pant	548 937 500
0*	0*	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020
0*	0*	Varige driftsmidler	643 936 893
		Sum	656 773 380

* Datterselskapers eiendommer er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld.

Avdragsprofil lån	2021	2022	2023	2024	2025	Senere
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 250 000	494 000 000	2 250 000	35 437 500	-	-
Sum	17 250 000	494 000 000	2 250 000	35 437 500	-	-

Selskapet har i 2020 mottatt et lån fra Meteva AS. Saldo per 31.12.2020 er kr 10 000 000, eks. påløpt rente på kr 62 000. Lånet er avdragsfritt og rentebærende med 3 mnd. NIBOR + 2,1 %. Lånet forfaller ved påkrav og er i regnskapet klassifisert som annen kortsiktig gjeld.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet	Langsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Datterselskap	152 812 014	171 244 502	63 649 766	54 050 504
Sum	152 812 014	171 244 502	63 649 766	54 050 504
	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Datterselskap	216 345 356	210 498 450	269 192	2 274 683
Sum	216 345 356	210 498 450	269 192	2 274 683
Konsernet				
			Leverandørgjeld	
			2020	2019
Tilknyttet selskap*			725 306	541 581
Sum			725 306	541 581

* Insolia Eiendomsdrift AS eies 40% av Bergen Næringsbygg AS.



Bergen Næringsbygg AS

Noter til regnskapet 2020

Note 5 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 1.1.	8 017 629	-3 543 291	36 902 464	-33 235 347	8 141 455
Årets resultat				-1 680 618	-1 680 618
Egenkapital 31.12.	8 017 629	-3 543 291	36 902 464	-34 915 965	6 460 837

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 1.1.	8 017 629	-3 543 291	36 902 464	5 470 949	46 847 751
Årets resultat				8 755 307	8 755 307
Egenkapital 31.12.	8 017 629	-3 543 291	36 902 464	14 226 254	55 603 056

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 8.017.629 består av 8.017.629 aksjer á kr. 1. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

	Aksjer	Eierandel
Meteva AS (styremedlem Trond Mohn)	3 503 996	43.7 %
Bergen Næringsbygg AS (egne aksjer)	3 543 291	44.2 %
Regard AS (daglig leder Trond Drager)	970 342	12.1 %
Totalt antall aksjer	8 017 629	100.0 %



Bergen Næringsbygg AS

Noter til regnskapet 2020

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
Midlertidige forskjeller				
-	-	Varige driftsmidler	22 321 526	24 138 014
-	-	Gevinst - og tapskonto	249 016	311 271
-	-	Netto midlertidige forskjeller	22 570 542	24 449 285
-6 771 961	-5 885 669	Andre forskjeller	-5 925 580	-5 137 765
-6 771 961	-5 885 669	Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen	16 644 962	19 311 520
-1 489 831	-1 294 847	22% utsatt skatt/utsatt skattefordel	3 661 892	4 248 534
-	-	Utsatt skatt merverdi bygg (nåverdi)	16 395 447	16 654 615
-	-	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
-1 489 831	-1 294 847	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	20 057 338	20 903 150
Grunnlag for betalbar skatt				
1 089 052	-6 431 297	Resultat før skattekostnad	27 235 299	5 781 020
12 386 644	15 701 852	Permanente forskjeller	13 715 764	16 925 972
13 475 696	9 270 555	Grunnlag for årets skattekostnad	40 951 063	22 706 992
-	-	Endring i midlertidige resultatforskjeller	1 878 745	432 716
-	-	Endring i midl. forskj. grunnet konsernendringer mv.	-	-13 926 671
13 475 696	9 270 555	Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	42 829 808	9 213 037
-67 579	-57 518	+ Avgitt konsernbidrag	-	-
13 408 117	9 213 037	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	42 829 808	9 213 037
Fordeling av skattekostnaden				
2 964 653	2 039 523	Betalbar skatt i skattekostnaden (22% / 23 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	9 422 558	2 026 868
-	-	Skatteeffekt av konsernendringer, konsernbidrag mv.	-5 232 509	3 313 412
-194 984	-192 147	Endring i utsatt skatt	-845 813	-3 924 719
2 769 669	1 847 376	Skattekostnad (- skatteinntekt)	3 344 238	1 415 560
Betalbar skatt i balansen				
2 964 653	2 039 522	Betalbar skatt i skattekostnaden (22% / 23 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	9 422 558	2 026 868
-14 867	-12 654	Skattevirkning av konsernbidrag	-5 232 509	-
2 949 786	2 026 869	Betalbar skatt i balansen	4 190 050	2 026 869



Bergen Næringsbygg AS

Noter til regnskapet 2020

Note 8 Salgsinntekter

Selskapet driver utleie av fast eiendom. Virksomheten bedrives utelukkende i Norge.

Konsernet	2020	2019
Leieinntekter	74 401 947	77 592 832
Andre driftsinntekter	36 725	696 366
Sum driftsinntekter	74 438 672	78 289 198

Leieinntekter består av fakturert husleie for selskapets utleide eiendommer. Andre driftsinntekter består av viderefakturerte felleskostnader fra selskapet Bekkalokket Drift AS, samt gevinst ved salg av driftsmidler.

Morselskapet

	2020	2019
Andre driftsinntekter	7 287 233	8 026 598
Sum driftsinntekter	7 287 233	8 026 598

Andre driftsinntekter for morselskapet er management fee fakturert til selskap i samme konsern.

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Konsernet har ikke hatt ansatte i 2020.

Ytelser til ledende personer	2020 Styrehonorar	2019 Styrehonorar
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Honorar til styrets leder betales til advokatfirmaet Schjødt.

Det er betalt ut avlønning av daglig leder indirekte gjennom Regard AS i 2020. Management fee fra Regard AS utgjorde i 2020 kr 4 060 768 (eks MVA).

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende områder:

	2020	
	Morselskap	Konsern
- lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	281 000	531 100
- skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	80 000	146 000
- annen bistand	0	10 400
Sum	361 000	687 500

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende områder:

	2019	
	Morselskap	Konsern
- lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	275 000	576 000
- skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	78 000	163 000
- annen bistand	57 700	57 700
Sum	410 700	796 700

Beløpene er angitt eksklusiv mva.



Bergen Næringsbygg AS

Noter til regnskapet 2020

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet

Finansinntekter	2020	2019
Inntekt på investering i datterselskap	23 784 131	45 818 248
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	9 155 845	9 980 162
Annen renteinntekt	2 115	16 523
Gevinst salg aksjer	-	678 880
Utbytte fra tilknyttet selskap (Insolia Eiendomsdrift AS)	200 000	280 000
Annen finansinntekt	114	-
Sum finansinntekter	33 142 205	56 773 813

Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnad til andre foretak i samme konsern	12 493 946	11 655 913
Annen rentekostnad	18 380 731	19 729 067
Sum finanskostnader	30 874 677	31 384 980

Konsernet

Finansinntekter	2020	2019
Annen renteinntekt	3 404	42 343
Utbytte fra tilknyttet selskap (Insolia Eiendomsdrift AS)	200 000	280 000
Annen finansinntekt	347	-
Sum finansinntekter	203 751	322 343

Finanskostnader	2020	2019
Annen rentekostnad	21 479 057	23 426 920
Sum finanskostnader	21 479 057	23 426 920

Selskapet benytter rentebytteavtaler til fastrente. Totalt gjestående beløp på rentebytteavtalene var pr 31.12.20 kr 160,75 millioner. Sikringsbokføring er benyttet for rentebytteavtalene (kontantstrømsikring). I samsvar med god regnskapsskikk, resultatføres gevinster eller tap knyttet til sikringsinstrumenter først når tilhørende sikringsobjekt (renter som forfaller) påvirker resultatregnskapet. Det er således ikke avsatt for urealisert tap knyttet til rentebytteavtalene pr 31.12.

Følgende renteswapavtaler har påvirket regnskapet i 2020:

Beløp	Startdato	Utløpsdato	rente	Fast rente
83 200 000	15.04.2013	19.04.2022	NIBOR	3,91 %
56 550 000	17.10.2016	15.10.2021	NIBOR	3,33 %
21 000 000	17.10.2016	18.10.2021	NIBOR	2,28 %
Sum				160 750 000

Beregnet markedsverdi av rentebytteavtalene per 31.12.20 var kr -5,3 millioner.



Til generalforsamlingen i Bergen Næringsbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bergen Næringsbygg AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bergen Næringsbygg AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Bergen Næringsbygg AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

*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 - Bergen Næringsbygg AS



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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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.

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

Uttalelse om andre 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 resultatdisponering 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 bokføringskikk i Norge.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Bergen Næringsbygg AS



Bergen, 7. juli 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Bjørn Gravdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Gravdal, Bjørn	BANKID_MOBILE	2021-07-08 16:10

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.