



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 13.07.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	1	281 966	656 481
Leieinntekter	1	4 980 557	4 293 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 262 523</b>	<b>4 949 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	207 831	379 210
Lønnskostnad	2	393 897	650 025
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	5	278 000	635 584
Annen driftskostnad	2	2 868 887	3 746 997
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 748 615</b>	<b>5 411 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 513 908</b>	<b>-462 108</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	3		408 184
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	240 000	269 000
Annen renteinntekt		3 448	286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>243 448</b>	<b>677 470</b>
Annen rentekostnad		1 721 827	1 652 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 721 827</b>	<b>1 652 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 478 379</b>	<b>-974 825</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 529</b>	<b>-1 436 933</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 967	-392 307
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 496</b>	<b>-1 044 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 496</b>	<b>-1 044 626</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	229 035	
Annen egenkapital	8	-187 539	-1 044 626
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>41 496</b>	<b>-1 044 626</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	57 464 791	57 622 791
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	5	324 465	1 413 764
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 789 256</b>	<b>59 036 555</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	450 000	450 000
Lån til foretak i samme konsern	4	10 314 913	10 263 553
Investeringer i tilknyttet selskap	3	250 001	250 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	599 799	541 647
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 614 713</b>	<b>11 505 201</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 403 969</b>	<b>70 541 756</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	1 264 831	589 125
Andre fordringer	4	518 509	46 562
Konsernfordringer	4		743 195
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 783 339</b>	<b>1 378 882</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	406 326	231 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>406 326</b>	<b>231 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 189 666</b>	<b>1 610 258</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 593 635</b>	<b>72 152 014</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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	1 823 528	2 011 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 823 528</b>	<b>2 011 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 758 100</b>	<b>13 945 640</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 078 274	1 152 654
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 078 274</b>	<b>1 152 654</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	49 506 313	51 767 411
Langsiktig konserngjeld	4	2 130 597	1 098 759
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 636 910</b>	<b>52 866 170</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 715 184</b>	<b>54 018 824</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 308 760	808 029
Skyldige offentlige avgifter		47 320	39 624
Kortsiktig konserngjeld	4	438 650	157 712
Annen kortsiktig gjeld	2	3 325 621	3 182 185
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 120 351</b>	<b>4 187 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 835 534</b>	<b>58 206 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 593 635</b>	<b>72 152 014</b>



## Bergen Areal AS

### Årsregnskap 2018

#### 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 22% (23% pr 31.12.2017) 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

	2018	2017
Lønninger	334 379	553 995
Arbeidsgiveravgift	56 777	95 475
Pensjon	0	0
Andre ytelser	2 741	555
<b>Sum</b>	<b>393 897</b>	<b>650 025</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	1	1

Daglig leder har mottatt kr 12 442 i lønn

Selskapet er ikke pliktig å ha pensjon som oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ikke opprettet OTP ordning

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 %	-82 575	99 975
Sekkegaten AS	Bergen	100 %	227 577	111 474
Odda Areal AS	Bergen	100 %	454 967	-3 705 364
<i>Tilknyttet selskap</i>				
Damsgård Eiendomsutvikling AS	Bergen	50 %	84 357	1 551 379
Arealforum AS	Bergen	33 %	-87 258	-2 115 283



## Bergen Areal AS Årsregnskap 2018

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

#### Konsernselskap

	2018	2017
Kortsiktig gjeld	438 650	157 712
Langsiktig gjeld	2 130 597	1 098 759
Langsiktig fordring	10 314 913	10 263 553
Kortsiktig fordring	0	743 195
<i>Tilknyttet selskap</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Langsiktig fordring	559 799	541 647
Kortsiktig gjeld	750 000	750 000

Fordring tilknyttet selskap er skrevet ned med kr 388 005 pr 31.12.2018( kr 388 005 pr 31.12.2018)

### Note 5 - Varige driftsmidler

Kostpris og ordinære avskr.	Boligeiendom	Inventar og driftsmidler	Næringseiendom	Sum
Kostpris 1.1	49 926 625	2 203 638	7 920 696	60 050 959
+ tilgang i året		30 000	0	30 000
- avgang i året		-1 350 000		-1 350 000
Kostpris 31.12	49 926 625	883 638	7 920 696	58 730 959
Akk. ordinære avskrivninger 1.1	0	789 874	224 530	1 014 404
+ årets ordinære avskrivninger	0	120 000	158 000	278 000
- akk. ord. avskrivninger solgte driftsm.	0	-350 701		-350 701
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	0	559 173	382 530	941 703
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12	49 926 625	324 465	7 538 166	57 789 256
Økonomisk levetid	uendelig	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	avskrives ikke	Lineær	Lineær	

### Note 6 Årets skattekostnad

#### Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	68 413	0
Endring i utsatt skatt	-74 379	-392 307
Årets totale skattekostnad	-5 967	-392 308
Ordinært resultat før skatt	35 529	-1 436 933
Permanente forskjeller	151 628	11 132
Endring midlertidige forskjeller	110 546	1 465 542
Underskudd til fremføring	-255	-39 741
Grunnlag for betalbar skatt	297 448	0
Betalbar skatt på årets resultat	68 413	0
<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</i>		
Omløpsmidler	-947 788	-947 789
Anleggsmidler	5 960 388	5 933 352
Gevinst og tapskonto	550 333	687 917
Avsetning GRS	-661 686	-661 686
Underskudd til fremføring	0	-255
Grunnlag utsatt skatt	4 901 247	5 011 539
Utsatt skatt	1 078 274	1 152 654
Skattesats	23 %	23 %



## Bergen Areal AS Årsregnskap 2018

--

### Note 7 - Lån, garantier og pantestillelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gjeld som er sikret med pant	49 506 313	51 767 411
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	57 789 256	57 789 256

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	2 011 068	13 945 640
Avgitt konsernbidrag(etter skatt)			-229 035	-229 035
Årets resultat			41 496	41 496
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>300 000</b>	<b>11 634 572</b>	<b>1 823 528</b>	<b>13 758 100</b>

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

<i>Eierstruktur</i>		
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 overskudd på kr 41 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018 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.

ARETO REVISJON AS • Org.nr 989 087 126 MVA • Adresse Bergen: Grevdalsveien 4, 5165 Lakaevåg

FREDDIE MORGAN FREDRIKSEN - Mobil 982 06 428 - E-post: freddie@aretorevisjon.no

FRØDE SEKKINGSTAD - Mobil 976 76 394 - E-post: frode@aretorevisjon.no

STATSAUTORISERT REVISOR OG MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Side 1 av 2

BERGEN AREAL AS



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 bokføringsikk i Norge.

#### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Bergen, 13. juli 2019  
Areto Revisjon AS

Frode Sekkingstad  
statsautorisert revisor