



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 291 510
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOGANES EIENDOM 2 AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trond Natskår
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 825 209	4 642 013
Annen driftsinntekt		64 706	97 222
Sum inntekter		4 889 915	4 739 235
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	1	564 989	1 036 500
Annen driftskostnad	5	330 534	400 841
Sum kostnader		895 523	1 437 341
Driftsresultat		3 994 392	3 301 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 457	427
Annen finansinntekt		3 033	3 199
Sum finansinntekter		20 490	3 626
Rentekostnad til foretak i samme konsern		339 386	143 899
Annen rentekostnad		110 692	64 355
Sum finanskostnader		450 077	208 254
Netto finans		-429 587	-204 627
Ordinært resultat før skattekostnad		3 564 805	3 097 266
Skattekostnad på ordinært resultat	4	784 257	681 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 780 548	2 415 867
Årsresultat	3	2 780 548	2 415 867
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 780 548	2 415 867
Totalresultat		2 780 548	2 415 867
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 774 218	2 746 908



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital		6 330	
Overført fra annen egenkapital			-331 041
Sum overføringer og disponeringer	3	2 780 548	2 415 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		19 645 678	20 177 081
Sum varige driftsmidler	1, 6	19 645 678	20 177 081
Sum anleggsmidler		19 645 678	20 177 081
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 383	32 803
Sum fordringer		11 383	32 803
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	484 059	1 721 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 059	1 721 137
Sum omløpsmidler		495 441	1 753 939
SUM EIENDELER		20 141 119	21 931 021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 484 800	2 484 800
Overkurs		521 800	521 800
Sum innskutt egenkapital		3 006 600	3 006 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 002 118	995 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		1 002 118	995 787
Sum egenkapital	3	4 008 718	4 002 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	111 225	109 440
Sum avsetninger for forpliktelser		111 225	109 440
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		12 416 516	12 605 453
Sum annen langsiktig gjeld	6, 8	12 416 516	12 605 453
Sum langsiktig gjeld		12 527 741	12 714 893
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 631	10 630
Skyldig offentlige avgifter			296 431
Kortsiktig konserngjeld		3 556 690	3 521 677
Annen kortsiktig gjeld		39 340	1 385 003
Sum kortsiktig gjeld		3 604 661	5 213 740
Sum gjeld		16 132 402	17 928 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 141 119	21 931 021



Til generalforsamlingen i Boganes Eiendom 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boganes Eiendom 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

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 internkontroll 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Boganes Eiendom 2 AS



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

Uttalelse om andre 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.

Stavanger, 26. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Resultatregnskap

Boganes Eiendom 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Leieinntekter		4 825 209	4 642 013
Annen driftsinntekt		64 706	97 222
SUM DRIFTSINNEKTER		4 889 915	4 739 235
Ordinære avskrivninger	1	564 989	1 036 500
Annen driftskostnad	5	330 534	400 841
SUM DRIFTSKOSTNADER		895 523	1 437 341
DRIFTSRESULTAT		3 994 392	3 301 894
Renteinntekt		17 457	427
Annen finansinntekt		3 033	3 199
Rentekostnad til foretak i samme konsern		339 386	143 899
Rentekostnad		110 692	64 355
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-429 587	-204 627
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		3 564 805	3 097 266
Skattekostnad på ordinært resultat	4	784 257	681 399
ÅRSRESULTAT	3	2 780 548	2 415 867
Overføringer:			
Avgitt konsernbidrag etter skatt		2 774 218	2 746 908
Avsatt til annen egenkapital		6 330	0
Overført fra annen egenkapital		0	331 041
SUM OVERFØRINGER	3	2 780 548	2 415 867



Balanse

Boganes Eiendom 2 AS

BALANSE PR. 31.12	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter og bygninger		19 645 678	20 177 081
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1, 6	19 645 678	20 177 081
SUM ANLEGGSMIDLER		19 645 678	20 177 081
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		11 383	32 803
SUM FORDRINGER		11 383	32 803
Bankinnskudd	7	484 059	1 721 137
SUM OMLØPSMIDLER		495 441	1 753 939
SUM EIENDELER		20 141 119	21 931 021



Balanse

Boganes Eiendom 2 AS

BALANSE PR. 31.12	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	2 484 800	2 484 800
Overkurs		521 800	521 800
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		3 006 600	3 006 600
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 002 118	995 787
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 002 118	995 787
SUM EGENKAPITAL	3	4 008 718	4 002 387
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	111 225	109 440
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		111 225	109 440
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld		12 416 516	12 605 453
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	6, 8	12 416 516	12 605 453
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 631	10 630
Skyldig offentlige avgifter		0	296 431
Konserngjeld		3 556 690	3 521 677
Annen kortsiktig gjeld		39 340	1 385 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 604 661	5 213 740
SUM GJELD		16 132 402	17 928 634
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		20 141 119	21 931 021

Stavanger, 26.03.2021
Styret i Boganes Eiendom 2 AS

Ole Harry Sandvold
Styreleder

Trond Natskår
Styremedlem/daglig leder



Boganes Eiendom 2 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

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

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lag til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som har begrenset levetid avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av avsetninger for forpliktelser, balanseføres til

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller 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 og nettoført



Boganes Eiendom 2 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	22 862 292	8 950 409	31 606 230
Tilgang	33 586	0	33 586
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	22 895 878	8 950 409	31 846 287
Akkumulerte avskrivninger 01.01	11 635 620	0	10 599 120
Akkumulerte avskrivninger 31.12	12 200 609	0	12 200 609
Balanseført verdi 31.12.2020	10 695 269	8 950 409	19 645 678

Årets avskrivninger 564 989 564 989

Økonomisk levetid 10-50 år Ingen
Avskrivningsplan Lineær avskrivning

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 484 800 består av 24 848 aksjer à kr 100.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Gausel Stasjon Næringspark AS	24 848	100,0 %
Totalt	24 848	100,0 %

Daglig leder og styremedlem Trond Natskår eier indirekte 50% av aksjene.

Styreleder Ole Harry Sandvold eier indirekte 25,25 % av aksjene.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 484 800	521 800	995 787	4 002 387
Årets resultat	0	0	2 780 548	2 780 548
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	-2 774 218	-2 774 218
Egenkapital 31.12.2020	2 484 800	521 800	1 002 118	4 008 718



Boganes Eiendom 2 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik: 2020

Betalbar skatt på årets resultat (A * 22 %)	782 472
Endring i utsatt skatt	1 785
Skattekostnad på ordinært resultat	784 257

Skattepliktig inntekt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	3 564 805
+/- Permanente forskjeller	0
+/- Endring midlertidige forskjeller	-8 115
Årets skattemessig resultat (A)	3 556 690
- Avgitt konsemdrag	-3 556 690
Skattepliktig inntekt (B)	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt (B * 22 %)	0
Balanseført betalbar skatt	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt 2020 2019 Endring

Forskjeller som utignes

Væge driftsmidler	505 570	497 455	8 115
Sum	505 570	497 455	-8 115
Utsatt skatt	111 225	109 440	-1 784
Skattesats benyttet	22 %	22 %	

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha ordning for obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	12 900	14 000
Andre tjenester	11 400	11 100
Sum godtgjørelse til revisor eks. mva.	24 300	25 100



Boganes Eiendom 2 AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

Selskapet har stilt eiendom og kundefordringer som sikkerhet for sin egen- og morselskapets gjeld. Selskapets sikkerhetsstillelse for egen- og morselskapets gjeld er begrenset til kr. 75 mill.

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld og avgitte garantier:

Kundefordringer	0
Tomter og bygninger	19 645 678
Sum	19 645 678

Note 7 Bundne midler

	2020
Herav bundne bankinnskudd	0

Note 8 Fordring og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Rentebytteavtale

For å sikre seg mot renteendringer på gjeld som selskapet har i kredittinstitusjon har selskapet inngått rentebytteavtale hvor en betaler fastrente og mottar flytende rente. Pr 31.12.2020 er kr 15 518 750 sikret. Rentebytteavtale utløper i 2026.

Rentebytteavtalen er inngått med sikkerhetsformål og nåverdien som viser et tap på kr 422 973 pr 31.12.20 er ikke regnskapsført.