



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 967 369
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 15
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Bente-Lill Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2019

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 11	289 000	143 000
Annen driftskostnad	11	663 000	726 000
Sum kostnader		952 000	869 000
Driftsresultat		-952 000	-869 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		59 538 000	53 669 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14		866 000
Annen renteinntekt		190 000	119 000
Sum finansinntekter		59 728 000	54 654 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	2 193 000	2 633 000
Annen rentekostnad		10 792 000	12 307 000
Sum finanskostnader		12 985 000	14 940 000
Netto finans		46 743 000	39 714 000
Ordinært resultat før skattekostnad		45 791 000	38 845 000
Skattekostnad	4	10 553 000	9 357 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 238 000	29 488 000
Årsresultat	5	35 238 000	29 488 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 237 000	29 489 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	433 000	689 000
Sum immaterielle eiendeler		433 000	689 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13	428 522 000	428 522 000
Sum finansielle anleggsmidler		428 522 000	428 522 000
Sum anleggsmidler		428 955 000	429 211 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		6 000
Andre fordringer	10	23 910 000	3 518 000
Sum fordringer	10	23 910 000	3 524 000
Markedsbaserte obligasjoner			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 9	37 288 000	38 581 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 288 000	38 581 000
Sum omløpsmidler		61 198 000	42 105 000
SUM EIENDELER		490 153 000	471 316 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	133 743 000	133 743 000
Overkurs		25 592 000	25 592 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		159 335 000	159 335 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 495 000	-6 622 000
Sum opptjent egenkapital		-7 495 000	-6 622 000
Sum egenkapital	5	151 840 000	152 713 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 969 000	2 997 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 969 000	2 997 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	166 250 000	175 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		80 000 000	90 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		246 250 000	265 000 000
Sum langsiktig gjeld		248 219 000	267 997 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	66 000	250 000
Betalbar skatt	4	10 297 000	9 062 000
Skyldige offentlige avgifter		88 000	
Utbytte	5	36 111 000	36 111 000
Kortsiktig konserngjeld		42 353 000	
Annen kortsiktig gjeld	10	1 179 000	5 184 000
Sum kortsiktig gjeld	10	90 094 000	50 607 000
Sum gjeld		338 313 000	318 604 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		490 153 000	471 317 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		98 086 000	96 374 000
Annen driftsinntekt		3 995 000	4 392 000
Sum inntekter		102 081 000	100 766 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 11	289 000	143 000
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	27 171 000	26 568 000
Andre driftskostnader	11	16 356 000	18 205 000
Sum kostnader		43 816 000	44 916 000
Driftsresultat		58 265 000	55 850 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 000	265 000
Sum finansinntekter		155 000	265 000
Annen rentekostnad		15 708 000	17 751 000
Sum finanskostnader		15 708 000	17 751 000
Netto finans		-15 553 000	-17 486 000
Ordinært resultat før skattekostnad		42 712 000	38 364 000
Skattekostnad	8	8 171 000	7 536 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 541 000	30 828 000
Årsresultat		34 541 000	30 828 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	686 285 000	708 989 000
Maskiner og anlegg		91 000	141 000
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr		1 372 000	1 892 000
Sum varige driftsmidler	3	687 748 000	711 022 000
Sum anleggsmidler		687 748 000	711 022 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 13	3 167 000	1 625 000
Andre kortsiktige fordringer	13	766 000	1 053 000
Sum fordringer		3 933 000	2 678 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l,	6, 7	37 288 000	38 581 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 288 000	38 581 000
Sum omløpsmidler		41 221 000	41 259 000
SUM EIENDELER		728 969 000	752 281 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 743 000	133 743 000
Overkurs		25 592 000	25 592 000
Sum innskutt egenkapital		159 335 000	159 335 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 712 000	62 281 000
Sum opptjent egenkapital		60 712 000	62 281 000
Sum egenkapital		220 047 000	221 616 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	36 401 000	38 527 000
Sum avsetninger for forpliktelser		36 401 000	38 527 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	409 212 000	428 193 000
Annen langsiktig gjeld		8 509 000	10 140 000
Sum annen langsiktig gjeld		417 721 000	438 333 000
Sum langsiktig gjeld		454 122 000	476 860 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	4 651 000	5 185 000
Betalbar skatt	8	10 297 000	9 062 000
Skyldige offentlige avgifter		1 177 000	0
Utbytte	5	36 111 000	36 111 000
Annen kortsiktig gjeld	13	2 564 000	3 447 000
Sum kortsiktig gjeld		54 800 000	53 805 000
Sum gjeld		508 922 000	530 665 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		728 969 000	752 281 000



ÅRSRAPPORT 2018

Konsernet Solheimsviken Næringspark

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 959 967 369 MVA

Innhold:

Årsberetning
Revisjonsberetning
Konsernregnskap
Selskapsregnskap



Solheimsviken Næringspark AS

Årsberetning 2018

Selskapets virksomhet

Konsernet Solheimsviken Næringspark eier og leier ut næringsareal i Solheimsviken, ett av Bergens mest attraktive næringsområder. Området skal kjennetegnes av høy arkitektonisk kvalitet, gode bygg og en profil som både virksomheter og ansatte ønsker å assosiere seg med. Historien til verftsområdet skal kjennes igjen i bygg og uteområder i næringsparken.

I næringsparken skal det tilrettelegges for fremtidsrettede miljø og arbeidsplasser ved å skape gode møteplasser. Kommersielle muligheter skal hjelpes frem gjennom en aktiv videreutvikling av moderne, funksjonelle, bærekraftige og økonomisk effektive bygg.

Konsernets nåværende eiendomsmasse består av følgende bygg:

Motorhallen	ca. 18.000 m ²
Skipsbyggerhallen	ca. 13.000 m ²
Bergen Helsehus	ca. 9.000 m ²
Beddingen	ca. 7.000 m ²
Nye Administrasjonsbygget	ca. 4.000 m ²
Administrasjonsbygget	ca. 3.000 m ²

Samlet utleieareal i konsernet utgjør dermed ca. 54.000 m².

Historie

Den 21. april 1855 ble AS Bergen Mekaniske Verksteder stiftet i Solheimsviken av Michael Krohn. Det ble det bygget 315 skip og en rekke seksjoner til oljeindustrien frem til verftet gikk konkurs i 1986.

Konkursboet solgte ut det som hadde verdi og som kunne flyttes, som kraner, verktøy og annet utstyr. Verftsområdet ble stort sett liggende ubenyttet i nærmere 10 år. I denne perioden ble det avholdt flere arkitektkonkurranser, både for storstilt boligutbygging langt ut i fjorden og for ulike næringsutbygginger.

Etter et omfattende strategiarbeid mellom politikere og næringsliv, bestemte GC Rieber Eiendom AS, AS Bergen Tomteselskap og Bergen Industriutvikling AS seg for å kjøpe eiendommen i mai 1994. AS Bergen Tomteselskap og Bergen Industriutvikling AS solgte seg ut etter en tid. I tett samarbeid med offentlige myndigheter ble det satt i gang arbeid med en reguleringsplan. Statens vegvesen var en viktig samarbeidspartner på grunn av områdets sentrale beliggenhet og i lys av behovet for fremtidsrettede veiløsninger til Bergen sentrum fra syd. Veiløsningene i reguleringsplanen ble også viktig for utbyggingen i Solheimsviken. Planen ble utarbeidet og godkjent på rekordtid da alle viktige offentlige etater selv deltok i arbeidet.

Det var viktig for selskapet å raskt etablere en inntektsstrøm på eiendommen. Det ble umiddelbart startet midlertidig utleie av haller og lager som senere skulle rives. Kun to av byggene på området hadde en verdi som var verdt å ta vare på; Bergen Helsehus og Administrasjonsbygget. Disse byggene ble totalrenovert, alt ble fjernet bortsett fra råbyggene. Byggene har noe av historien med seg, de andre byggene i Solheimsviken er bygget nye fra grunnen av.



Da reguleringsplanen var ferdig, ble en ny plan utarbeidet av landskapsarkitekter hvor interne bilveier, gangveier, grøntarealer og beplantning ble angitt. Hovedgrepet i denne planen var å få til en ny rasjonell utnyttelse, men samtidig ta inn områdets historie med linjeføring fra den gamle beddingen hvor skipene sto når de ble bygget. På samme måte er materialbruken med stål, vann, stein og grønt bevisst brukt for å fremheve og ta vare på historien. De gamle navnene på bygg og områder er brukt på nye og rehabiliterte bygg.

Arbeidsmiljø og personale

Konsernet har ingen ansatte. Konsernets eiendommer forvaltes og driftes av GC Rieber Eiendom AS og GC Rieber Eiendom Drift AS.

Styret består av fem medlemmer, én kvinne og fire menn. Selskapet praktiserer likestilling mellom kjønnene.

I løpet av året har det ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i personskader eller materielle skader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Miljørapportering

Utslipp fra selskapets eiendommer tilfredsstillers myndighetenes krav. Det foregår ikke aktivitet som forurenser natur eller det ytre miljø.

Aksjonærforhold

Selskapets aksjonærpolitikk er å sørge for at aksjonærene får en konkurransedyktig avkastning på sin investering. Det legges til grunn at man har et mellomlangt til langt perspektiv på en investering i selskapet. Aksjene i selskapet er fritt omsettelige og det skal, med jevne mellomrom, tilrettelegges for kjøp og salg av aksjer. Sammen med en uttalt utbyttepolitikk skal dette sikre aksjonærene en viss likviditet i investeringen.

Det legges samtidig til grunn at selskapet bør kunne opparbeide investeringskapasitet for eventuelt kjøp av mer eiendom eller for deltakelse i andre selskap.

Styret foreslår å utdele et utbytte på 4 % av siste aksjekurs for regnskapsåret 2018. Dette utgjør kr 9,00 per aksje, og totalt kr 36,1 mill.

Styrets sammensetning

Styrets sammensetning skal i henhold til selskapets vedtekter bestå av 3 - 6 medlemmer som velges av generalforsamlingen for to år om gangen. Styret velges av generalforsamlingen. Administrerende direktør er ikke medlem av styret. Styret er valgt ut i fra en helhetlig vurdering hvor kompetanse, erfaring og integritet er viktige kriterier, og der styrets sammensetning reflekterer eiersituasjonen i selskapet. Styret skal ivareta alle aksjonærenes interesse. Alle de fem styremedlemmene har direkte eller indirekte eierinteresser i selskapet.

Selskapsstruktur

De seks eiendommene i konsernet ligger i egne aksjeselskaper hvor selskapene eier byggene og tomtene under byggene. Alle selskapene er 100 % eid av Solheimsviken Næringspark AS.



Konsernet består av morselskapet Solheimsviken Næringspark AS, samt følgende 100 % eide datterselskaper:

Motorhallen AS
Skipsbyggerhallen AS
Bergen Helsehus AS
Nye Beddingen AS
Nye Administrasjonsbygget AS
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Totale driftsinntekter for konsernet Solheimsviken Næringspark var kr 102,1 mill. i 2018, mot kr 100,8 mill. i 2017. Konsernets driftsresultat utgjorde kr 58,3 mill. mot kr 55,9 mill. i 2017. Resultat etter skatt ble kr 34,5 mill. i 2018, mot kr 30,8 mill. i 2017.

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2018 kr 41,2 mill., og konsernets kortsiktige gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 54,8 mill.

Endring i likviditet for konsernet utgjør kr -1,3 mill. for 2018, hvorav kr 74,9 mill. kommer fra operasjonelle aktiviteter, kr -3,7 mill. fra investeringsaktiviteter og kr - 72,4 mill. fra finansieringsaktiviteter.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året kr 729,0 mill., mot kr 752,3 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2018 var 30,2 %, mot 29,5% året før.

Konsernet har god likviditet, og likviditetsrisikoen vurderes som lav. Konsernet har solide leietakere, og kredittisikoen vurderes også som lav. Konsernet har langsiktige lån med flytende rente, og har i stor grad sikret disse med rentebytteavtaler. Konsernets renterisiko vurderes derfor som begrenset.

Driftsresultatet for morselskapet Solheimsviken Næringspark AS utgjorde kr -1,0 mill. mot kr -0,9 mill. i 2017. Resultat etter skatt ble kr 35,2 mill. mot kr 29,5 mill. i 2017.

Totalkapitalen i Solheimsviken Næringspark AS var ved utgangen av året kr 490,2 mill., mot 471,3 mill. året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.18 var 31,0 %, mot 32,4 % per 31.12.17.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i Solheimsviken Næringspark AS:

Årsresultat	kr 35,2 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr 0,9 mill.
Avsatt til utbytte	kr 36,1 mill.
<u>Sum disponert</u>	<u>kr 35,2 mill.</u>



Framtidsutsikter

Ledigheten i konsernet var 2,4 % ved årsskiftet. Leieprisene i Solheimsviken har vært relativt stabile i 2018. Eterspørselen etter kontorlokaler i selskapets områder oppleves som relativt god, noe som gir selskapet en god posisjon ved begynnelsen av 2019. Selskapets fokus fremover er å videre styrke Solheimsviken som et attraktivt næringsområde, å holde fulle hus, og å sikre gode bygg med fremtidsrettede løsninger og fornøyde leietakere.

Med sin sentrale beliggenhet og sine attraktive næringsmiljøer har styre og ledelse forventninger til en positiv utvikling for området og konsernet i årene som kommer. Det presiseres imidlertid at det alltid er forbundet usikkerhet med vurderinger av fremtiden.

Fortsatt drift

I henhold til lovpålagt krav opplyses det om at selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling, og at regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Bergen, 12.04.2019

Bjart Nygaard
Styreleder

Bernt Ditlev Sommersten
Nestleder

Fredrik Rieber Lensberg
Styremedlem

Frode Arnesen
Styremedlem

Sissel Iren Sørensen
Styremedlem

Tor Instanes
Administrerende direktør



Resultatregnskap			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		98 086	96 374
Annen driftsinntekt		3 995	4 392
Sum driftsinntekter		102 082	100 766
Lønnskostnad	2, 11	289	143
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	27 171	26 568
Andre driftskostnader	11	16 357	18 206
Sum driftskostnader		43 817	44 916
Driftsresultat		58 265	55 850
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		155	265
Rentekostnad		15 708	17 751
Resultat av finansposter		-15 553	-17 485
Ordinært resultat før skattekostnad		42 712	38 364
Skattekostnad	8	8 171	7 536
Ordinært resultat		34 541	30 828
Årsresultat	5	34 541	30 828



Balanse			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	686 285	708 989
Maskiner og anlegg		91	141
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr		1 372	1 892
Sum varige driftsmidler	3	687 748	711 022
Finansielle driftsmidler			
Sum anleggsmidler		687 748	711 022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 13	3 167	1 625
Andre kortsiktige fordringer	13	766	1 053
Sum fordringer	13	3 933	2 678
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 7	37 288	38 581
Sum omløpsmidler		41 221	41 259
Sum eiendeler		728 969	752 280



Balanse			
Konsernet Solheimsviken Næringspark			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 743	133 743
Overkurs		25 592	25 592
Sum innskutt egenkapital		159 335	159 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 712	62 281
Sum opptjent egenkapital		60 712	62 281
Sum egenkapital	5	220 047	221 616
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	36 401	38 527
Sum avsetning for forpliktelser		36 401	38 527
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	409 212	428 193
Annen langsiktig gjeld		8 509	10 140
Sum annen langsiktig gjeld		417 721	438 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	4 651	5 185
Betalbar skatt	8	10 297	9 062
Skyldig offentlige avgifter		1 177	0
Utbytte	5	36 111	36 111
Annen kortsiktig gjeld	13	2 566	3 447
Sum kortsiktig gjeld	13	54 801	53 805
Sum gjeld		508 922	530 664
Sum gjeld og egenkapital		728 969	752 280
Bergen, 12.04.2019			
 Bjart Nygaard styreleder	 Bernt Ditlev Sommersten nestleder	 Frode Arnesen styremedlem	
 Sissel Iren Sørensen styremedlem	 Fredrik Rieber Lensberg styremedlem	 Tor Instanes Adm. direktør	
Konsernet Solheimsviken Næringspark			Side 4



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK AS

Alle tall i NOK 1 000.

	2018	2017
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	42 712	38 364
Periodens betalte skatt	-9 062	-6 759
Ordinære avskrivninger	27 171	26 568
Mottatte renter	-155	-265
Betalte renter	15 708	17 751
Endring kundefordringer	-1 542	10 149
Endring leverandørgjeld	-535	-6 245
Endring andre tidsavgrensningsposter	583	25 342
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	74 880	104 904
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-3 897	-6 421
Mottatte renter	155	265
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-3 742	-6 155
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld	0	175 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-18 980	-191 308
Netto endring annen langsiktig gjeld	-1 631	448
Betalte renter	-15 708	-17 751
Utbetalt utbytte	-36 111	-36 111
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-72 430	-69 720
Netto endring likvider (A+B+C)	-1 293	29 028
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	38 581	9 553
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	37 288	38 581



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2018

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Solheimsviken Næringspark AS samt følgende datterselskap:

Datterselskap	Eierandel	Funksj. valuta	Forretningsadresse
Administrasjonsbygget Solheimsviken	100 %	NOK	Bergen
Motorhallen AS	100 %	NOK	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	NOK	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	NOK	Bergen
Skipsbyggerhallen AS	100 %	NOK	Bergen
Bergen Helsehus AS	100 %	NOK	Bergen

Datterselskap

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapenes regnskap omarbeides til de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle vesentlige interne mellomværender og transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året, inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontrolli oppnås eller inntil kontroll opphører. Dette gjelder også selskaper som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp.

Kjøpte datterselskap og datterselskap som kommer inn gjennom fusjoner regnskapsført som oppkjøp, regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte anleggsmidlenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid.

Inntekts- og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt. Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført 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 etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2018

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Lineær metode for ordinære avskrivninger benyttes.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Med virkelig verdi menes gjenvinnbart beløp, dvs. det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi.

Eventuelle nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskaper, dette inkluderer andel av identifiserte merverdier på oppkjøpstidspunktet.

Tap i et konsolidert datterselskap som kan henføres til minoritetsinteressen, kan ikke overstige minoritetens andel av egenkapitalen i det konsoliderte datterselskapet. Overstigende tap regnskapsføres mot majoritetsinteressens andel i datterselskapet i den grad minoriteten ikke er forpliktet og kan ta sin del av tapet. Om datterselskapet begynner å gå med overskudd, skal majoritetens andel av datterselskapets egenkapital justeres inntil minoritetsinteressens andel av tidligere tap er dekket.

Leieavtaler

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler balanseføres leieavtalen av leietaker. Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler, og leiebeløpet kostnadsføres som annen driftskostnad.

Pensjoner

Konsernet har ingen ansatte og har derfor ikke ingen plikt til obligatorisk tjenestepensjon.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. 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. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likviditetsbeholdningen omfatter kontanter og bankinnskudd.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om selskapets posisjon på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som vil påvirke selskapets posisjon i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2018

NOTE 2 LØNNKOSTNADER

	2018	2017
Styrehonorar	253	125
Arbeidsgiveravgift	36	18
Totalt	289	143

Selskapet hadde ingen ansatte i 2018 og dermed ingen plikt til obligatorisk tjenstepensjon, jf Lov om obligatorisk tjenstepensjon § 1.

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Tomter/ Grunnareal	Bygninger/ fast eiendom	Maskiner/ anlegg	Driftsløsøre/ inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	41 968	892 619	248	3 287	938 122
Tilgang i året	0	3 841	0	56	3 897
Avgang til anskaffelseskost	0	-1 268	0	0	-1 268
Anskaffelseskost pr. 31.12.	41 968	895 192	248	3 343	940 751
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	0	225 598	107	1 395	227 101
Akkumulerte avskr. på årets avgang	0	-1 268	0	0	-1 268
Årets ordinære avskrivninger	0	26 545	50	576	27 171
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	0	250 875	157	1 971	253 003
Bokført verdi 31.12.	41 968	644 317	91	1 372	687 748
Økonomisk levetid		15 - 50 år	3 - 20 år	3 - 15 år	

NOTE 4 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2018	31.12.2017
Kundefordringer vurdert til pålydende	3 167	1 625
Kundefordringer i balansen	3 167	1 625

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2018

NOTE 5 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	133 743	25 592	62 281	221 616
Åvsatt utbytte			-36 111	-36 111
Årets resultat			34 541	34 541
Total egenkapital pr. 31.12.	133 743	25 592	60 712	220 047

Som en del av selskapets aksjonærpolitikk skal selskapet over tid, med jevne mellomrom, kunne kjøpe egne aksjer og derved gi aksjonærene en likviditet i aksjen ut over utbytte.

NOTE 6 - KONSERNKONTO

Konsernet Solheimsviken Næringspark opprettet i 2017 egen konsernkontoordning hvor alle selskapene i konsernet deltar. Selskapene er solidarisk ansvarlige for ordningen.

NOTE 7 BUNDNE BANKINNSKUDD

Konsernet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.2018.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2018

NOTE 8 SKATT

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 297	9 251
Endring i utsatt skatt	-2 126	-1 715
Skattekostnad	8 171	7 536
Ordinært resultat før skatt	42 712	38 364
Permanente forskjeller	7	17
Endring i midlertidige forskjeller	2 051	-622
Skattepliktig inntekt	44 769	37 759
Betalbar skatt på årets resultat	10 297	9 062
Betalbar skatt i balansen	10 297	9 062
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	42 712	38 364
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 824	9 207
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2	4
Effekt av endring av skattesats	-1 655	-1 675
Sum	8 171	7 536
Effektiv skattesats	19,1 %	19,6 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Driftsmidler	167 427	170 506	3 079
Andre forskjeller	-1 969	-2 997	-1 028
Sum midlertidige forskjeller	165 458	167 509	2 051
Grunnlag utsatt skatt	165 458	167 509	2 051
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	36 401	38 527	2 126
Effekt av endring av skattesats	-1 655	-1 675	

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2018

NOTE 9 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2018	31.12.2017
Pantegjeld	409 212	428 193
Andel som forfaller etter mer enn 5 år	0	0
Andel rentesikret gjeld	270 310	278 830

Konsernet har pr. 31.12.2018 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	100 000	2020	3,88 %	-4 178
Rentebytteavtale	NOK	115 500	2021	3,96 %	-6 120
Rentebytteavtale *	NOK	54 810	2024	2,47 %	-1 967
Sum finansielle sikringsinstrumenter		270 310			-12 265

Selskapet har videre inngått en rentebytteavtale som trer i kraft i 2021 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2018 var positiv med MNOK 3,6.

* Av ovennevnte rentebytteavtaler er denne som følge av fusjon til virkelig verdi i 2016 bokført til virkelig verdi .

NOTE 10 PANTSTILLELSER

	31.12.2018	31.12.2017
Pantegjeld	409 212	428 193
Sum	409 212	428 193
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld i datterselskaper		
Faste eiendommer	323 735	337 258
Grunnarealer	5 868	5 868
Sum	329 603	343 125

NOTE 11 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

	2018
Godtgjørelse til styret	253
Godtgjørelse til revisor - revisjon	176

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til styrets leder, daglig leder eller øvrige styremedlemmer i konsernet.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Konsernet Solheimsviken Næringspark

Noter til regnskapet 2018

NOTE 12 AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 4 012 284 aksjer à kr. 33,33 totalt NOK 133 742 800.

Følgende aksjonærer har eierandel større enn 1 %:	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber Fondet	1 239 096	30,9 %
Celsius AS	884 790	22,1 %
Viben AS	874 616	21,8 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmennnyttige Fond	125 000	3,1 %
Jansi AS	92 195	2,3 %
Bergen Råvarebørs AS	60 300	1,5 %
Christian Rieber	60 000	1,5 %
Hensør AS	50 000	1,2 %
Øvrige	626 287	15,6 %
Totalt	4 012 284	100 %

Medlemmer av styret og adm. dir eier og/eller representerer følgende antall aksjer:

Bjart Nygaard	49 370
Bernt Ditlev Sommersten	912 716
Fredrik Rieber Lensberg	143 051
Frode Arnesen	14 000
Sissel Iren Sørensen	37 313

NOTE 13 NÆRSTÅENDE SELSKAP

	31.12.2018	31.12.2017
Fordring		
Kundefordringer	1 426 605	0
Andre kortsiktige fordringer	56 215	0
Sum	1 482 820	0
Gjeld		
Leverandørgjeld	2 102 642	1 534 891
Annen kortsiktig gjeld	255 185	0
Sum	2 357 827	1 534 891

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



ÅRSRAPPORT 2018

Solheimsviken Næringspark AS

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 959 967 369 MVA



Resultatregnskap			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Lønnskostnad	2, 11	289	143
Andre driftskostnader	11	663	726
Sum driftskostnader		952	869
Driftsresultat		-952	-869
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		59 538	53 669
Renteinntekter		190	119
Renteinntekter fra konsernselskap	14	0	866
Rentekostnader til konsernselskap	14	2 193	2 633
Rentekostnader		10 792	12 307
Resultat av finansposter		46 743	39 714
Ordinært resultat før skattekostnad		45 790	38 846
Skattekostnad	4	10 553	9 357
Ordinært resultat		35 237	29 489
Årsresultat	5	35 237	29 489



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	433	689
Sum immaterielle eiendeler		433	689
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	13	428 522	428 522
Sum finansielle anleggsmidler		428 522	428 522
Sum anleggsmidler		428 955	429 211
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	6
Andre kortsiktige fordringer	10	23 910	3 518
Sum fordringer	10	23 910	3 524
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 9	37 288	38 581
Sum omløpsmidler		61 197	42 105
Sum eiendeler		490 152	471 316



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
Alle tall i NOK 1 000			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 743	133 743
Overkurs		25 592	25 592
Sum innskutt egenkapital		159 335	159 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 495	-6 622
Sum opptjent egenkapital		-7 495	-6 622
Sum egenkapital	5	151 840	152 713
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 969	2 997
Sum avsetning for forpliktelser		1 969	2 997
Annen langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	166 250	175 000
Annen langsiktig gjeld		80 000	90 000
Sum annen langsiktig gjeld		246 250	265 000
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld		42 353	0
Leverandørgjeld	10	66	250
Betalbar skatt	4	10 297	9 062
Skyldig offentlige avgifter		88	0
Utbytte	5	36 111	36 111
Annen kortsiktig gjeld	10	1 181	5 184
Sum kortsiktig gjeld	10	90 094	50 606
Sum gjeld		338 313	318 603
Sum gjeld og egenkapital		490 152	471 316
Bergen, 12.04.2019			
Styret i Solheimsviken Næringspark AS			
 Bjart Nygaard styreleder	 Bernt Ditlev Sommersten nestleder	 Frode Arnesen styremedlem	
 Sissel Iren Sørensen styremedlem	 Fredrik Rieber Lensberg styremedlem	 Tor Instanes Adm. direktør	
Solheimsviken Næringspark AS			
Side 4			



Kontantstrømoppstilling

Solheimsviken Næringspark AS

Alle tall i NOK 1 000	2018	2017
A) Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	45 790	38 846
Periodens betalte skatt	-9 062	-6 759
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-177	-567
Endring i andre tidsavgrensningsposter	18 045	56 998
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	54 596	88 518
B) Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i aksjer/verdipapirer	0	-598
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	0	-598
C) Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak langsiktig gjeld	0	175 000
Nedbetaling gjeld	-18 750	-180 500
Nedbetaling langsiktig konserngjeld	0	-10 000
Endring langsiktig gjeld	-1 028	-316
Utbytte utbetalt	-36 111	-36 111
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-55 889	-51 927
Netto endring likvider (A+B+C)	-1 293	35 993
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	38 581	2 588
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	37 288	38 581



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Prinsipper for inntektsføring

Inntekter inntektsføres når de er oppjent.

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper er inntektsført i opptjeningsåret.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført 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 etter behov, for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger NOK 15. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Selskapet har både innskuddsplaner og ytelsesplaner. Ved regnskapsføring av ytelsesbaserte pensjoner er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Finansielle instrumenter

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir definert som sikringsforretninger, blir inntektene/kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som de tilhørende balansepostene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2018

NOTE 2 LØNSKOSTNADER

	2018	2017
Styrehonorar	253	125
Arbeidsgiveravgift	36	18
Totalt	289	143

Selskapet hadde ingen ansatte i 2018 og dermed ingen plikt til obligatorisk tjenstepensjon, jf Lov om obligatorisk tjenstepensjon § 1.

NOTE 3 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2018	31.12.2017
Kundefordringer vurdert til pålydende	0	6
Kundefordringer i balansen	0	6

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2018

NOTE 4 SKATT

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 297	9 251
Endring i utsatt skattefordel	256	106
Skattekostnad	10 553	9 357
Ordinært resultat før skatt	45 790	38 846
Permanente forskjeller	7	17
Endring i midlertidige forskjeller	-1 028	-316
Avgitt konsernbidrag	0	-787
Skattepliktig inntekt	44 769	37 759
Betalbar skatt på årets resultat	-3 397	-3 629
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-189
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	13 694	12 881
Betalbar skatt i balansen	10 297	9 062
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	45 790	38 846
Beregnet skatt av resultat før skatt	10 532	9 323
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2	4
Effekt av endring av skattesats	20	30
Sum	10 553	9 357
Effektiv skattesats	23,0 %	24,1 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Avsetninger mv	-1 969	-2 997	-1 028
Sum midlertidige forskjeller	-1 969	-2 997	-1 028
Grunnlag utsatt skatt	-1 969	-2 997	-1 028
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-433	-689	-256
Effekt av endring av skattesats	20	30	

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2018

NOTE 5 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	133 743	25 592	-6 622	152 713
Avsatt utbytte			-36 111	-36 111
Årets resultat			35 237	35 237
Total egenkapital pr. 31.12.	133 743	25 592	-7 495	151 840

Som en del av selskapets aksjonærpolitikk skal selskapet over tid, med jevne mellomrom, kunne kjøpe egne aksjer og derved gi aksjonærene en likviditet i aksjen – ut over utbytte.

NOTE 6 - BANKINNSKUDD

Selskapet har kr. 0,- innestående på skattetrekkskonto.

NOTE 7 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2018	31.12.2017
Pantegjeld	166 250	175 000
Andel som forfaller om senere enn 5 år	0	0

Selskapet har pr. 31.12.18 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	100 000	2020	3,88 %	-4 178
Rentebytteavtale	NOK	115 500	2021	3,96 %	-6 120
Rentebytteavtale	NOK	54 810	2024	2,47 %	-1 967
Sum finansielle sikringsinstrumenter		270 310			-12 265

Samlet verdi av rentebytteavtalene overstiger selskapets langsiktige gjeld per 31.12.2018. Virkelig verdi av overskytende beløp utgjør MNOK -2,8.

Selskapet har videre inngått en rentebytteavtale som trer i kraft i 2021 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2018 var positiv med MNOK 3,6.

Disse beløpene er ikke resultatført i regnskapet.

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2018

NOTE 8 PANTSTILLELSER

	31.12.2018	31.12.2017
Pantegjeld	166 250	175 000
Sum	166 250	175 000
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld i datterselskaper		
Faste eiendommer	115 222	120 088
Grunnarealer	3 662	3 662
Sum	118 884	123 750

Bokført verdi av pantsatt eiendom eiet av Motorhallen AS utgjør NOK 118 884.

NOTE 9 KONSERNKONTO

Konsernet Solheimsviken Næringspark opprettet fra 2017 egen konsernkontoordning hvor alle selskapene i konsernet deltar. Selskapene er solidarisk ansvarlige for ordningen.

NOTE 10 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2018	31.12.2017
Fordring:		
Andre kortsiktige fordringer konsernselskaper	23 896	3 465
Sum	23 896	3 465
Andel konsernfordring med forfall senere enn 1 år	0	0
Gjeld:		
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	-42 434	-3 958
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	-80 000	-90 000
Sum	-122 434	-93 958
Andel konserngjeld med forfall senere enn 1 år	-70 000	-80 000
Totalt	-98 538	-90 493

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2018

NOTE 11 GODTGJØRELSER OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

	2018
Godtgjørelse til styret	253 333
Godtgjørelse til revisor - revisjon	72 500
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	0
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	0

Alle beløp er oppgitt inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

NOTE 12 AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital består av 4 012 284 aksjer à kr. 33,33 totalt NOK 133 742 800.

Følgende aksjonærer har eierandel større enn 1 %:	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber Fondet	1 239 096	30,9 %
Celsius AS	884 790	22,1 %
Viben AS	874 616	21,8 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmennnyttige Fond	125 000	3,1 %
Jansi AS	92 195	2,3 %
Bergen Råvarebørs AS	60 300	1,5 %
Christian Rieber	60 000	1,5 %
Hensør AS	50 000	1,2 %
Øvrige	626 287	15,6 %
Totalt	4 012 284	100 %

Medlemmer av styret og adm. dir eier og/eller representerer følgende antall aksjer:

Bjart Nygaard	49 370
Bernt Ditlev Sommersten	912 716
Fredrik Rieber Lensberg	143 051
Frode Arnesen	14 000
Sissel Iren Sørensen	37 313

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2018

NOTE 13 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.2018	Resultat 2018
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	68 978	100 %	16 807	2 668
Motorhallen AS	Bergen	84 770	100 %	113 504	12 989
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	69 788	100 %	32 664	1 394
Nye Beddingen AS	Bergen	69 881	100 %	89 967	7 576
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	85 379	100 %	89 000	9 868
Bergen Helsehus AS	Bergen	49 727	100 %	73 520	12 741
Bokført verdi		428 522		415 462	47 236

NOTE 14 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	31.12.2018	31.12.2017
Driftsinntekter		
Andre driftsinntekter datterselskap	0	-26
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	0	-26
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekter fra datterselskap	0	866
Rentekostnader til datterselskap	-2 193	-2 633
Sum finansinntekter og finanskostnader konsernselskap	-2 193	-1 767

Alle tall i notene er i NOK 1 000, med mindre annet er særskilt oppgitt.



Til generalforsamlingen i Solheimsviken Næringspark AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solheimsviken Næringspark AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 Solheimsviken Næringspark AS per 31. desember 2018 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 Solheimsviken Næringspark AS per 31. desember 2018 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 - Solheimsviken Næringspark 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 avvirket.

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Solheimsviken Næringspark AS

registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 12. april 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Hallvard Aarø
Statsautorisert revisor