



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 473 462
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BERGSTIEN INVEST AS
Forretningsadresse:	Nedre Storgate 46 3015 DRAMMEN

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:	Turid Luther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2019

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, 14.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	8	792 669	1 199 194
Sum kostnader		792 669	1 199 194
Driftsresultat		-792 669	-1 199 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 138 800	2 759 200
Annen renteinntekt		223 857	3 337
Annen finansinntekt		4 598 188	1 889 745
Sum finansinntekter		8 960 845	4 652 282
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 327 329	4 532 024
Annen rentekostnad			1 675
Annen finanskostnad		2 954 676	2 546 436
Sum finanskostnader		4 282 005	7 080 135
Netto finans		4 678 840	-2 427 854
Ordinært resultat før skattekostnad		3 886 171	-3 627 048
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-24 722	-1 283 933
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 910 893	-2 343 115
Årsresultat		3 910 893	-2 343 115
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 910 893	-2 343 115
Totalresultat		3 910 893	-2 343 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 910 893	-2 343 115
Sum overføringer og disponeringer		3 910 893	-2 343 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	3 337 916	3 313 194
Sum immaterielle eiendeler		3 337 916	3 313 194
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	68 980	204 528 929
Investeringer i aksjer og andeler	1		
Sum finansielle anleggsmidler		68 980	204 528 929
Sum anleggsmidler		3 406 896	207 842 123
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	108 975 349	17 486 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 975 349	17 486 803
Sum omløpsmidler		108 975 349	17 486 803
SUM EIENDELER		112 382 245	225 328 926
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
Overkurs		99 030 000	99 030 000
Sum innskutt egenkapital		100 030 000	100 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	12 293 310	8 382 417
Sum opptjent egenkapital		12 293 310	8 382 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		112 323 310	108 412 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6		116 854 009
Sum annen langsiktig gjeld			116 854 009
Sum langsiktig gjeld		0	116 854 009
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 935	62 500
Sum kortsiktig gjeld		58 935	62 500
Sum gjeld		58 935	116 916 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 382 245	225 328 926



BERGSTIEN INVEST AS

ÅRSREGNSKAP

2018



Resultatregnskap

Bergstien Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	8	792 669	1 199 194
Sum driftskostnader		<u>792 669</u>	<u>1 199 194</u>
Driftsresultat		<u>-792 669</u>	<u>-1 199 194</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		4 138 800	2 759 200
Annen renteinntekt		223 857	3 337
Annen finansinntekt		4 598 188	1 889 745
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 327 329	4 532 024
Annen rentekostnad		0	1 675
Annen finanskostnad		2 954 676	2 546 436
Resultat av finansposter		<u>4 678 840</u>	<u>-2 427 854</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 886 171	-3 627 048
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-24 722	-1 283 933
Årsresultat		<u>3 910 893</u>	<u>-2 343 115</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 910 893	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 343 115
Sum overføringer		<u>3 910 893</u>	<u>-2 343 115</u>



Balanse

Bergstien Invest AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	<u>3 337 916</u>	<u>3 313 194</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 337 916</u>	<u>3 313 194</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	<u>68 980</u>	<u>204 528 929</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>68 980</u>	<u>204 528 929</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 406 896</u>	<u>207 842 123</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	108 975 349	17 486 803
Sum omløpsmidler		<u>108 975 349</u>	<u>17 486 803</u>
Sum eiendeler		<u>112 382 245</u>	<u>225 328 926</u>

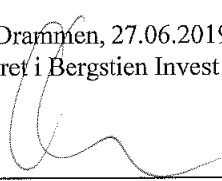


Balanse

Bergstien Invest AS

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 000 000	1 000 000
Overkurs		99 030 000	99 030 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 030 000</u>	<u>100 030 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	12 293 310	8 382 417
Sum opptjent egenkapital		<u>12 293 310</u>	<u>8 382 417</u>
Sum egenkapital		<u>112 323 310</u>	<u>108 412 417</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	116 854 009
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>116 854 009</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 935	62 500
Sum kortsiktig gjeld		<u>58 935</u>	<u>62 500</u>
Sum gjeld		<u>58 935</u>	<u>116 916 509</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>112 382 245</u>	<u>225 328 926</u>

Drammen, 27.06.2019
Styret i Bergstien Invest AS


Lars Nilsen
styreleder



Noter til regnskapet

BERGSTIEN INVEST AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Utsatt skatt og skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldene skattprosent 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Ved usikkerhet om det er mulig å utnytte utsatte skattefordeler vil de ikke bli balanseført.

Aksjer og andre finansielle eiendeler

Aksjer og andre finansielle eiendeler som vurderes som langsiktig balanseføres til historisk kost. Ved verdindeganger som ansees som ikke kortvarige, nedskrives verdien til virkelig verdi.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi, med unntak av finansielle omløpsmidler som vurderes til markedsverdi på balansedagen.

Tjenestepensjon

Selskapet faller ikke inn under lov om obligatorisk foretakspensjon, da det ikke har vært ansatte i selskapet i regnskapsåret.

Utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen på transaksjonstidspunktet. Monetære eiendeler og forpliktelser i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på balansedagen. Valutakursdifferanser som fremkommer ved omregning innregnes i resultatregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 2 Investeringer i datterselskap

Selskap, forretningskontor	Antall Aksjer	Eier andel	Bokført verdi 31.12.2018	Andel Egenkapital 31.12.2018	Utbytte 2018
HKC Invest AS, Drammen	68 980	69 %	68 980	22 356 027	4 138 800
*) Lot 1 Hudson Avenue Estates LLC, Florida		100 %	0	0	
*) 26 Hudson Ave OR FL LLC, Florida		100 %	0	0	-2 612 929 **)
*) 815 NE 1st Court DB FL LLC, Florida		100 %	0	0	
*) 301 SE 1st Ave DB FL LLC, Florida		100 %	0	0	7 726 989 **)
*) 722 NE 2st ST DB FL LLC, Florida		100 %	0	0	-791 096 **)
*) 3501 NOC BLVD GS FL LLC, Florida		100 %	0	0	-6 410 845 **)
*) Trondheim LLC, Florida		100 %	0	0	941 717 **)
*) 1424 N Ocean Blvd LLC, Florida		100 %	0	0	-34 054 **)
			68 980	22 356 027	

*) Investeringene er egenkapital i 100% eide LLC'er i USA. LLC'ene er egne skatteobjekt og svarer skatt til USA. LLC'ene kjøper inn eiendom for utvikling og salg. Investeringene er bokført til direkte kostnad.

***) Selskapet er likvidert, beløpet gjelder likvidasjonsutbytte.

Note 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen er på kr 1.000.000 fordelt på 1.000.000 aksjer pålydende kr 1,-, som alle eies av Lani Invest AS



Noter til regnskapet

BERGSTIEN INVEST AS

Note 4 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01.17	30 000	0	10 725 532	10 755 532
Konvertering gjeld til egenkapital	970 000	99 030 000		100 000 000
Årets resultat			-2 343 115	-2 343 115
Egenkapital 31.12.2017	1 000 000	99 030 000	8 382 417	108 412 417

	Aksje-kapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01.18	1 000 000	99 030 000	8 382 417	108 412 417
Årets resultat			3 910 893	3 910 893
Egenkapital 31.12.2018	1 000 000	99 030 000	12 293 310	112 323 310

Note 5 Skatt

	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Midlertidige forskjeller	0	0	0
Skattem. fremførbart underskudd	-15 172 347	-14 405 189	-767 158
Netto forskjeller	-15 172 347	-14 405 189	-767 158
Grunnlag utsatt skattefordel	-15 172 347	-14 405 189	-767 158
Utsatt skattefordel 23% (24%)	-3 337 916	-3 313 193	-24 723

Skatt	2018	2017
Årets ordinære resultat før skattekost	3 886 171	-3 627 048
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Permanente forskjeller	-3 150 889	-2 322 888
Årets skattemessige resultat	735 282	-5 949 936
Årets skattekostnad	-24 723	-1 283 933

Årets skattekostnad	-24 723	-1 283 933
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Skatt i balansen	-3 337 916	-3 313 193

Note 6 Annen langsiktig gjeld

Gjelder lån fra aksjonær. Gjelden renteberegnes etter avtale.

Note 7 Bankinnskudd

Det er ingen sperringer på bankinnskudd

Note 8 Lønnskostnader m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet har ikke betalt honorarer. Selskapet faller ikke inn under lov om obligatorisk foretakspensjon, da det ikke har vært ansatte i selskapet i regnskapsåret.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 19.813 (kr 28.125) for ordinær revisjon, og kr 0 (kr 13.156) for juridisk bistand



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bergstien Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bergstien Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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.

Styret 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 mistligheter 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 mistligheter 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.



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

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4DJJT-3LKZU-51BNB-ZMLB6-MGP31-LGHPX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kåre Rødssæteren

Partner

Serienummer: 9578-5993-4-715257

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-06-28 08:11:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4DJJT-3LKZU-51BNB-ZMLB6-MGP31-LGHPX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>