



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 099 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Bjørgum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 13.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		265 351	
Annen driftsinntekt		17 154 421	
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 419 772</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 087	
Avskrivning		16 026	
Annen driftskostnad		3 726 057	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 754 170</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 665 602</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 114	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 114</b>	
Annen finanskostnad		2 899 254	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 899 254</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-2 895 140</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 770 462</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 750 260	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 020 202</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 020 202</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond		5 729 745	
Overføringer annen egenkapital		3 290 457	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 020 202</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		167 000 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		118 399	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>167 118 399</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		2 183 176	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 183 176</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 301 575</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 528 200</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 528 200</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>172 829 775</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		640 056	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>640 056</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		25 465 514	
Annen egenkapital		825 748	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 291 262</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 931 318</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		7 768 458	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 768 458</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		114 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		23 168 214	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 168 214</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>144 936 672</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		961 785	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>961 785</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>145 898 457</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>172 829 775</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 379876

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 099 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Bjørgum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 928 099 113  
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		265 351	
Annen driftsinntekt		17 154 421	
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 419 772</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 087	
Avskrivning		16 026	
Annen driftskostnad		3 726 057	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 754 170</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 665 602</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 114	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 114</b>	
Annen finanskostnad		2 899 254	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 899 254</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-2 895 140</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 750 260	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 020 202</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 020 202</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond		5 729 745	
Overføringer annen egenkapital		3 290 457	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 020 202</b>	



Organisasjonsnr: 928 099 113  
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	167 000 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	118 399	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>167 118 399</b>	

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	2 183 176	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>2 183 176</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>169 301 575</b>	<b>0</b>
--------------------------	--------------------	----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>3 528 200</b>	
--	------------------	--

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>3 528 200</b>	<b>0</b>
-------------------------	------------------	----------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>172 829 775</b>	<b>0</b>
----------------------	--------------------	----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	640 056	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>640 056</b>	

#### Opptjent egenkapital

Fond	25 465 514	
Annen egenkapital	825 748	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>26 291 262</b>	

<b>Sum egenkapital</b>	<b>26 931 318</b>	<b>0</b>
------------------------	-------------------	----------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	7 768 458	
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>7 768 458</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	114 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	23 168 214	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>137 168 214</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>144 936 672</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	961 785	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>961 785</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>145 898 457</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>172 829 775</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 928 099 113  
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Baneheia Park Næringseiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

**Årsregnskap**  
**- Resultatregnskap**  
**- Balanse**

**Revisjonsberetning**



**Baneheia Park Næringseiendom AS**

**Resultatregnskap**

	Note	2021
<b>Driftsinntekter</b>		
Leieinntekter	5	10 073 946
Verdiendring investeringseiendom	2	7 345 826
Sum driftsinntekter		<u>17 419 772</u>
<b>Driftskostnader</b>		
Varekostnad		12 087
Avskrivning	11	16 026
Annen driftskostnad	1	3 726 057
Sum driftskostnader		<u>3 754 170</u>
Driftsresultat		<u>13 665 602</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen finansinntekt		4 114
Annen finanskostnad		2 899 254
Netto finansposter		<u>-2 895 140</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>10 770 462</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 750 260</u>
Årsresultat		<u>9 020 202</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overføringer fond		5 729 745
Overføringer annen egenkapital		3 290 457
Sum disponert	7	<u>9 020 202</u>



**Baneheia Park Næringseiendom AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2021
<b>Anleggsmidler</b>		
<i>Varige driftsmidler</i>		
Investerings eiendom	2	167 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	11	118 399
Sum varige driftsmidler		<u>167 118 399</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>		
Andre fordringer	13	2 183 176
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 183 176</u>
Sum anleggsmidler		<u>176 883 386</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 528 200</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 528 200</u>
Sum eiendeler		<u>172 829 775</u>




**Baneheia Park Næringseiendom AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2021
<b>Egenkapital</b>		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	3	30 000
Aksjekapital ikke registret	3	610 056
Sum innskutt egenkapital		<u>640 056</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Fond for urealiserte gevinster		25 465 514
Annen egenkapital		825 748
Sum opptjent egenkapital		<u>26 291 262</u>
Sum egenkapital	7	<u>26 931 318</u>
<b>Gjeld</b>		
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>		
Utsatt skatt	4	7 768 458
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 768 458</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	114 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld		<u>137 168 214</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Annen kortsiktig gjeld		961 785
Sum kortsiktig gjeld		<u>961 785</u>
Sum gjeld		<u>145 898 457</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>172 829 775</u>

  
Anstein Fidje  
styremedlem

Kristiansand, 22. april 2022

  
Jon Martin Bjørgum  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet den 12.10.2021. Selskapet var overtakende selskap i fisjon med Baneheia Park AS. Fisjonen er regnskapsført til kontinuitet. Skattemessig har fisjonen virkning fra endelig ikrafttredelse som er i 2022. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med Internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

## Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

## Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

### \* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

## Valuta

Regnskapet til Baneheia Park AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

## Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av foretak/sakkyndige som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

## Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

### \* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.



## Baneheia Park Næringsseiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

### Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

### Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

\* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

### Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

### Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.

### Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gvinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gvinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

### Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

### Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som



## **Baneheia Park Næringseiendom AS**

## **Noter til årsregnskapet 2021**

---

følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

### **Virkelig verdi på investeringseiendom**

Eiendom i Baneheia Park Næringseiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2021.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsf forholdene på balansedagen og vil være underlagt verdissvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

### **Hendelser etter balansedagen**

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

### **Nærstående parter**

Selskapet er kontrollert av H2B Eiendom AS, Maso Eiendom AS, Gunerius Invest AS og Eventyrgården AS.

### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."



## Baneheia Park Næringseiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2021. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	2021
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	
Ordinær revisjon eks mva	-
Bistand eks mva	48 600
Sum godtgjørelse eks mva til revisor	48 600

### Note 2 Investerings eiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
<b>Bokført verdi pr 1.1.</b>	-	-
Anskaffelseskost 1.1.	134 197 732	134 197 732
Årets tilgang	154 174	154 174
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	134 351 906	134 351 906
Verdiregulering 1.1.	25 302 268	25 302 268
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investerings eiendom	7 345 826	7 345 826
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	32 648 094	32 648 094
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>167 000 000</b>	<b>167 000 000</b>

1) Selskapet vurderer investerings eiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12 innhentet eksternt takst for verdi av eiendommen. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investerings eiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.

### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Maso Eiendom AS	4 920	16,40 %	16,40 %
H2B Eiendom AS	4 920	16,40 %	16,40 %
Gunerius Invest AS	4 890	16,30 %	16,30 %

**Baneheia Park Næringselendom AS****Noter til årsregnskapet 2021**

Eventyrgården AS	15 270	50,90 %	50,90 %
------------------	--------	---------	---------

\* Selskapet var overtakende selskap i fisjon som ble registrert endelig gjennomført i Foretaksregisteret den 8.3.2022. Aksjekapital etter gjennomføring er NOK 640 056.

**Note 4 Skatt**

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>	<b>1.1.</b>	<b>31.12.</b>
Investeringselendom	36 054 565	45 124 107
Underskudd til fremføring	(8 699 123)	(9 812 936)
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>27 355 442</b>	<b>35 311 171</b>

<b>22 % utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b>	<b>6 018 197</b>	<b>7 768 458</b>
--	------------------	------------------

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	10 770 462
Permanente forskjeller	-
Endring i midlertidige forskjeller	(11 884 274)
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	(1 113 812)

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	-
Endring i utsatt skatt	(1 750 260)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>(1 750 260)</b>

**Note 5 Driftsinntekter**

<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>	<b>31.12.2021</b>
Leieinntekter fast eiendom	10 073 946
Verdiendring investeringseiendom	7 345 826
<b>Sum</b>	<b>17 419 772</b>

Geografisk fordeling	
Norge	17 419 772
<b>Sum</b>	<b>17 419 772</b>

**Note 6 Mellomværende med aksjonærer**

	<b>Langsiktig gjeld</b>
	<b>31.12.2021</b>
Maso Eiendom AS	4 558 618
H2B Eiendom AS	4 558 618
Gunerius Invest AS	4 606 794
Eventyrgården AS	9 444 184
<b>Sum</b>	<b>23 168 214</b>

**Baneheia Park Næringseiendom AS****Noter til årsregnskapet 2021****Note 7****Egenkapital**

	Aksjekapital	Aksjekapital Ikke reg	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Stiftelse	30 000	-	-	-	30 000
Tilført ved fisjon og øvrig endring	-	610 056	19 735 769	(2 464 708)	17 881 117
Brutto avsatt FUG	-	-	7 345 827	(7 345 827)	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	(1 616 082)	1 616 082	-
Periodens resultat	-	-	-	9 020 202	9 020 202
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>610 056</b>	<b>25 465 514</b>	<b>825 748</b>	<b>26 931 318</b>

**Note 8****Transaksjoner med nærstående parter**

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2021.

**Note 9****Finansielle instrumenter etter kategori**

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kredittisiko og likvidtetsrisiko

**Renterisiko**

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm og resultat.

**Kredittisiko**

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

**Likvidtetsrisiko**

Likvidtetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.


**Baneheia Park Næringsseidendom AS**
**Noter til årsregnskapet 2021**
**Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr 31.12.2021</b>				
<b>Eiendeler</b>				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	2 183 176	-	-	2 183 176
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	3 528 200	-	-	3 528 200
<b>Sum</b>	<b>5 711 376</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 711 376</b>

		Andre Derivater benyttet for sikringsformål	forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	137 167 214	137 167 214
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	961 785	961 785
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138 128 999</b>	<b>138 128 999</b>

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

	Utlån og fordringer	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr 31.12.2020</b>				
<b>Eiendeler</b>				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	-	-	-	-
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

		Andre Derivater benyttet for sikringsformål	forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Baneheia Park Næringsseidendom AS****Noter til årsregnskapet 2021****Note 11 Varige driftsmidler**

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	80 130	80 130
Årets tilgang	54 295	54 295
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	134 425	134 425
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-16 026	-16 026
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>118 399</b>	<b>118 399</b>
Årets avskrivninger	16 026	16 026
Forventet økonomisk levetid	5 år	

**Note 12 Lån og pantstillelser**

Selskapet har gjeldsbrevlån NOK 114 000 000. Lånet er sikret med pant i investeringseiendom

**Note 13 Fordring**

Selskapet har fisjonsfordring på Baneheia Park AS på NOK 2 183 176.

**Note 14 Hendelser etter balansedagen**

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



## Kontanstrømoppstilling

### Baneheia Park AS Næringseiendom

	2021	
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	10 770 462	
Periodens betalte skatt	-	
Avskrivninger	-	
Verdiendring investeringseiendom	(7 345 826)	
Endring i fordringer	-	
Endring i leverandørgjeld	-	
Endring i andre tidsavgrensninger	227 738	
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>3 652 374</b>	-
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	
Utbetalinger ved investering driftsmidler	-	
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	(154 174)	
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(154 174)</b>	-
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring langsiktig gjeld	-	
Stiftelse	30 000	
Utbetaling konsernbidrag	-	
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30 000</b>	-
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>3 528 200</b>	-
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1</b>	<b>-</b>	
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12</b>	<b>3 528 200</b>	



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelandsgate 27  
Postboks 9  
4661 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Baneheia Park Næringseiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Baneheia Park Næringseiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 020 202. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon



Uavhengig revisors beretning 2021 for Baneheia Park Næringseiendom AS

blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Kristiansand, 22. april 2022  
Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen  
statsautorisert revisor