



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 012 916
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYSENTERET HARSTAD AS
Forretningsadresse: Rikard Kaarbøs plass 1
9405 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Nils Jakob Gullhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 039 913	3 948 264
Leieinntekt		6 211 795	6 478 034
Annen driftsinntekt		448 136	1 334 903
Sum inntekter		9 699 843	11 761 201
Kostnader			
Lønnskostnad		6 858	17 503
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 878 501	1 767 238
Annen driftskostnad	2	7 260 609	6 680 460
Sum kostnader		9 145 968	8 465 201
Driftsresultat		553 875	3 296 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 333	25 592
Sum finansinntekter		40 333	25 592
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 189 094	
Annen rentekostnad		399	2 518
Annen finanskostnad			862
Sum finanskostnader		3 189 493	3 381
Netto finans		-3 149 160	22 211
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 595 284	3 318 211
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-570 963	727 969
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 024 321	2 590 242
Årsresultat		-2 024 321	2 590 242
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 024 321	2 590 242
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-107 250	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap		-1 917 071	2 590 242
Sum overføringer og disponeringer		-2 024 321	2 590 242



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	1	820 206	820 206
Bygninger og annen fast eiendom	1	90 528 001	91 461 888
Tekniske inst.	1	5 151 769	5 292 409
Bygg/anlegg under utførelse	1	-235 578	-235 578
Leietakertilp.	1	995 173	1 270 934
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	3 032 050	2 475 263
Sum varige driftsmidler		100 291 621	101 085 123
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	9 417 250	9 417 250
Sum finansielle anleggsmidler		9 417 250	9 417 250
Sum anleggsmidler		109 708 872	110 502 374
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		735 169	869 887
Andre fordringer		172 076	69 628
Konsernfordringer	4	137 500	
Sum fordringer		1 044 745	939 515
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 476 450	1 284 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 476 450	1 284 050
Sum omløpsmidler		4 521 195	2 223 565
SUM EIENDELER		114 230 067	112 725 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	10 100 000	10 100 000
Overkurs	6	15 076 459	15 076 459
Annen innskutt egenkapital	6	48 138 825	48 138 825
Sum innskutt egenkapital		73 315 284	73 315 284
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		28 676 987	26 759 915
Sum opptjent egenkapital		-28 676 987	-26 759 915
Sum egenkapital		44 638 297	46 555 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	234 114	774 827
Sum avsetninger for forpliktelser		234 114	774 827
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,8	67 108 469	63 781 875
Øvrig langsiktig gjeld	8	80 000	50 000
Sum annen langsiktig gjeld		67 188 469	63 831 875
Sum langsiktig gjeld		67 422 583	64 606 702
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		766 058	1 201 157
Skyldig offentlige avgifter		109 819	231 023
Annen kortsiktig gjeld		1 293 308	131 687
Sum kortsiktig gjeld		2 169 186	1 563 868
Sum gjeld		69 591 769	66 170 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 230 067	112 725 939



**Årsregnskap 2019
for
Bysenteret Harstad AS**

Organisasjonsnr. 931012916



Bysenteret Harstad AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		6 211 795	6 478 034
Salgsinntekt		3 039 913	3 948 264
Annen driftsinntekt		448 136	1 334 903
Sum driftsinntekter		9 699 843	11 761 201
Driftskostnader			
Lønnskostnad		6 858	17 503
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 878 501	1 767 238
Annen driftskostnad	2	7 260 609	6 680 460
Sum driftskostnader		9 145 968	8 465 201
DRIFTSRESULTAT		553 875	3 296 000
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		40 333	25 592
Sum finansinntekter		40 333	25 592
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		3 189 094	0
Annen rentekostnad		399	2 518
Annen finanskostnad		0	862
Sum finanskostnader		3 189 493	3 381
NETTO FINANSPOSTER		(3 149 160)	22 211
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 595 284)	3 318 211
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
83030 Skatt av konsernbidrag		(30 250)	0
83200 Altinn - Endring i utsatt skatt		(540 713)	727 969
Sum Skattekostnad på ordinært resultat		(570 963)	727 969
ORDINÆRT RESULTAT		(2 024 321)	2 590 242
Sum årsresultat		(2 024 321)	2 590 242
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag	4	(107 250)	0
Fremføring av udekket tap		(1 917 071)	2 590 242
SUM OVERFØRINGER		(2 024 321)	2 590 242



Bysenteret Harstad AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	1	820 206	820 206
Bygninger og annen fast eiendom	1	90 528 001	91 461 888
Tekniske inst.	1	5 151 769	5 292 409
Bygg/anlegg under utførelse	1	(235 578)	(235 578)
Leietakertilp.	1	995 173	1 270 934
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	3 032 050	2 475 263
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	9 417 251	9 417 251
Sum anleggsmidler		109 708 872	110 502 374
Omløpsmidler			
Kundefordringer		735 169	869 887
Fordringer på konsernselskap	4	137 500	0
Andre fordringer		172 076	69 628
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 476 450	1 284 050
Sum omløpsmidler		4 521 195	2 223 565
SUM EIENDELER		114 230 067	112 725 939



Bysenteret Harstad AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	10 100 000	10 100 000
Overkurs	6	15 076 459	15 076 459
Annen innskutt egenkapital	6	48 138 825	48 138 825
Sum innskutt egenkapital		73 315 284	73 315 284
Opptjent egenkapital			
Udisponert vinning eller udekket tap		(28 676 987)	(26 759 915)
Sum opptjent egenkapital		(28 676 987)	(26 759 915)
Sum egenkapital		44 638 297	46 555 369
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	234 114	774 827
Sum avsetning for forpliktelser		234 114	774 827
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,8	67 108 469	63 781 875
Øvrig langsiktig gjeld	8	80 000	50 000
Sum annen langsiktig gjeld		67 188 469	63 831 875
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		766 058	1 201 157
Skyldig offentlige avgifter		109 819	231 023
Annen kortsiktig gjeld		1 293 309	131 687
Sum kortsiktig gjeld		2 169 186	1 563 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 230 067	112 725 939

Harstad, 31.12.19 / 14.07.19

Stian Andre Arntzen
Styrets leder



Bysenteret Harstad AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper

Alle tall er oppgitt i hele norske kroner, regnskap er avlagt for perioden 01.01 - 31.12

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives som hovedregel lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Konsernets eiendommer avskrives lineært med 1 % for kjøpesenter, bileiendommer og alle faste installasjoner tilknyttet disse. Konsernets eiendommer avskrives lineært med 2 % for kontorbygninger. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Datterselskaper

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

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.

Inntektsføringer

Inntektsføringer av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret Bysenteret Harstad AS.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening og mulighet for bruk av skattefordel som følge av konsernforhold. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenestepensjon..



Bysenteret Harstad AS

Noter 2019

Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Tekniske inst.	Leietakertilp.	Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	820 206	119 989 605	6 206 627	4 158 119	2 538 732	133 713 289
+ Tilgang	0	401 512	0	0	683 488	1 085 000
- Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	820 206	120 391 117	6 206 627	4 158 119	3 222 219	134 798 289
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	28 763 294	914 218	2 887 186	63 468	32 628 166
+ Ordinære avskrivninger	0	1 207 082	140 640	275 761	255 019	1 878 501
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	29 970 376	1 054 858	3 162 946	318 487	34 506 667
Balansført verdi pr 31/12	820 206	90 420 741	5 151 769	995 173	2 903 732	100 291 621
Prosentstøtt for ord.avskr	100-1	1-10	1-10	10-14	10-10	

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Lån til ansatte

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til noen nærstående parter. Styrets leder er ansatt i annet selskap i konsernet og lønnes der.

Revisor

Påløpt honorar til revisor kr 20 231 ekskl. mva .

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 20 231 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 17 845 ekskl. mva.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	-30 250	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-540 713	727 969
Sum skattekostnad	-570 963	727 969

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	2019	2018
Resultat før skattekostnader	-2 595 284	3 318 211



Bysenteret Harstad AS

Noter 2019

Endring i midlertidige forskjeller	-765 031	0
Mottatt konsernbidrag	137 500	0
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-0	0
Årets skattegrunnlag	-3 222 815	3 318 211

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
+Driftsmidler inkl. goodwill	35 169 260	34 214 495
+Utestående fordringer	-165 000	0
+Gevinst- og tapskonto	98 938	123 673
-Fremførbart skattemessig underskudd	34 039 041	30 816 226
Sum positive skatteøkende forskjeller	35 268 199	34 338 168
Sum negative skatteøkende forskjeller	34 204 041	30 816 226
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	1 064 158	3 521 942
Balanseført utsatt skatt	234 114	774 827

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2019	2018
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	137 500	0
Sum fordringer	137 500	0
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld	67 108 469	63 781 875
Sum gjeld	67 108 469	63 781 875

Selskapets transaksjoner med andre selskaper i konsernet Arctic Eiendom Harstad AS, er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eierandel %	Balanseført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Hvedingkvartalet AS	4 000	100%	9 417 250	401 287	8 699 037



Bysenteret Harstad AS

Noter 2019

Sum	9 417 250	401 287	8 699 037
------------	------------------	----------------	------------------

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2019	10 100 000	15 076 459	21 378 910	46 555 369
Årets resultat			-2 024 321	-2 024 321
Mottatt konsernbidrag			107 250	107 250
Pr 31/12/2019	10 100 000	15 076 459	19 461 838	44 638 297

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 10 100 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 10 100 000

Samtlige aksjer eies av Arctic Eiendom Harstad AS, som igjen er eid 100% av styreleders investeringsselskap, SAA Investeringer AS.

Note 8 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktige gjeld med forfall senere enn 5 år

	2019	2018
Annen langsiktig gjeld	80 000	50 000
Langsiktig konsern gjeld	67 108 469	63 781 875
Sum	67 188 469	63 831 875

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2019	2018
Tomt	820 206	820 206
Bygninger og annen fast eiendom	96 439 364	97 789 652
Sum	97 259 570	98 609 858

Pantsatte eiendeler er solidarisk pantsatt sammen med eiendeler (all fast eiendom) i datterselskapet som realkausjon for gjeld i morselskapet (Arctic Eiendom Harstad AS).



Til generalforsamlingen i Bysenteret Harstad AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bysenteret Harstad AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 024 321. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 avgjøre 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 registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Harstad, 14. juli 2020
ES Revisjon AS

Sveinung Karlsen
Registrert revisor