



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 953 037  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: SANDSLI BYGG KS  
Forretningsadresse: Edvard Griegs vei 3C  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Drager  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2019

### 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, 06.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		136 093	131 692
Annen driftsinntekt		14 539 692	15 873 132
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 675 785</b>	<b>16 004 824</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 389 119	2 389 119
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	6	2 896 429	2 796 394
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 285 548</b>	<b>5 185 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 390 237</b>	<b>10 819 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 825 745	8 897 575
Annen renteinntekt		33 287	19 280
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 859 032</b>	<b>8 916 855</b>
Annen rentekostnad		2 952 895	3 011 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 952 895</b>	<b>3 011 567</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 906 137</b>	<b>5 905 288</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 296 374</b>	<b>16 724 599</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 296 374</b>	<b>16 724 599</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>16 296 374</b>	<b>16 724 599</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 296 374</b>	<b>16 724 599</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 296 374</b>	<b>16 724 599</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 296 374	16 724 599



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sum overføringer og disponeringer		16 296 374	16 724 599



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	41 564 031	43 953 150
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2, 5	156 334	156 334
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 720 365</b>	<b>44 109 484</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	174 571 437	160 337 341
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 571 437</b>	<b>160 337 341</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>216 291 802</b>	<b>204 446 825</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 702 864	4 708 269
Andre fordringer		340 305	535 720
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 043 169</b>	<b>5 243 989</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 987	144 872
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>169 987</b>	<b>144 872</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 213 156</b>	<b>5 388 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>221 504 958</b>	<b>209 835 686</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,7	20 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	-10 000 000	-10 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	7		
Annen egenkapital	7,7	101 558 966	85 262 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>101 558 966</b>	<b>85 262 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>111 558 966</b>	<b>95 262 592</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	103 200 000	108 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>103 200 000</b>	<b>108 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>103 200 000</b>	<b>108 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 718 462	1 748 776
Skyldige offentlige avgifter		961 738	914 296
Annen kortsiktig gjeld		4 065 792	3 910 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 745 992</b>	<b>6 573 094</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 945 992</b>	<b>114 573 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>221 504 958</b>	<b>209 835 686</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Resultatregnskap Sandsli Bygg KS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		136 093	131 692
Leieinntekter		14 539 692	14 373 132
Andre driftsinntekter		0	1 500 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 675 785</b>	<b>16 004 824</b>
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 389 119	2 389 119
Annen driftskostnad	6	2 896 429	2 796 394
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 285 548</b>	<b>5 185 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 390 237</b>	<b>10 819 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 825 745	8 897 575
Annen renteinntekt		33 287	19 280
Annen rentekostnad		2 952 895	3 011 567
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>6 906 137</b>	<b>5 905 288</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>16 296 374</b>	<b>16 724 599</b>
Overført annen egenkapital		16 296 374	16 724 599
<b>Sum overført</b>		<b>16 296 374</b>	<b>16 724 599</b>

DOCUMENT REFERENCE: 1067559-dacb-4092-8785-032722e8ba98



**Balanse**  
**Sandsli Bygg KS**

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	41 564 031	43 953 150
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	156 334	156 334
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 720 365</b>	<b>44 109 484</b>
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	174 571 437	160 337 341
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 571 437</b>	<b>160 337 341</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>216 291 802</b>	<b>204 446 825</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 702 864	4 708 269
Andre kortsiktige fordringer		340 305	535 720
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 043 169</b>	<b>5 243 989</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		169 987	144 872
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 213 156</b>	<b>5 388 861</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>221 504 958</b>	<b>209 835 686</b>

DOCUMENT REFERENCE: 1c667a59-dac0-4092-8795-032722e9ba98



## Balanse Sandsli Bygg KS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Komplementarkapital	7	2 000 000	2 000 000
Kommandittkapital	7	18 000 000	18 000 000
<b>Selskapskapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
Ikke innkalt kapital	7	-10 000 000	-10 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	101 558 966	102 262 592
Utbetalt til deltakerne	7	0	-17 000 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>101 558 966</b>	<b>85 262 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>111 558 966</b>	<b>95 262 592</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	103 200 000	108 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>103 200 000</b>	<b>108 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 718 462	1 748 776
Skyldige offentlige avgifter		961 738	914 296
Annen kortsiktig gjeld		4 065 792	3 910 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 745 992</b>	<b>6 573 094</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 945 992</b>	<b>114 573 094</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>221 504 958</b>	<b>209 835 686</b>

Bergen, 20.06.2019  
Styret i Sandsli Bygg KS

\_\_\_\_\_  
Morten Foros Krohnstad  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Trond Drager  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Leieinntekter og salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skatt

Et komandittselskap er ikke et eget skattesubjekt. Selskapets eiere blir deltakerlignet (nettolignet) på grunnlag av selskapets skattemessige resultat og formue. Se ellers note 1.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og avskrives over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Sandsli Bygg KS

## Noter til årsregnskapet 2018

### Note 1 Skatt

Det er følgende forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi per 31.12.2018:

	2018	2017
Regnskapsmessig verdi kontorbygg	35 859 850	38 248 969
Skattemessig verdi kontorbygg	41 719 398	43 452 719
<b>Midlertidig forskjell</b>	<b>-5 859 549</b>	<b>-5 203 750</b>
Regnskapsmessig verdi fordringer	179 614 606	165 581 330
Skattemessig verdi fordringer	179 324 250	165 097 426
<b>Midlertidig forskjell</b>	<b>290 356</b>	<b>483 904</b>

Det er følgende forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat:

	2018	2017
Regnskapsmessig resultat	16 296 374	16 724 599
Endring i forskjell regnskaps- og skattemessig verdi kontorbygg	655 799	522 434
Endring i forskjell regnskaps- og skattemessig verdi fordringer	193 548	193 548
Endring i forskjell ikke opptjent inntekt		-1 500 000
<b>Skattemessig resultat</b>	<b>17 145 721</b>	<b>15 940 581</b>

### Note 2 Varige driftsmidler

	Kontorbygg	Tomter	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	79 812 055	5 704 182	156 334	85 672 571
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>79 812 055</b>	<b>5 704 182</b>	<b>156 334</b>	<b>85 672 571</b>
Akkumulerte avskrivninger	43 952 206	0	0	43 952 206
<b>Bokført verdi per 31.12.2018</b>	<b>35 859 849</b>	<b>5 704 182</b>	<b>156 334</b>	<b>41 720 365</b>
Årets avskrivninger	2 389 119	0	0	2 389 119
Forventet økonomisk levetid	50 år	-	-	
Avskrivningsplan	Lineær	-	-	

DOCUMENT REFERENCE: 1067359-dacb-4092-8795-032722e8ba98



Sandsli Bygg KS

Noter til årsregnskapet 2018

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttet selskap m.v.

	Leverandørgjeld		Andre fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	1 661 136	1 751 146	0	0
Tilknyttet selskap	2 836	5 921	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 663 972</b>	<b>1 757 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Annen langsiktig gjeld		Langsiktige fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	0	0	174 571 437	160 337 341
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174 571 437</b>	<b>160 337 341</b>

\* Tilknyttet selskap er *Insolia Eiendom AS* som er eid 40 % av *Bergen Næringsbygg AS*, som eier 90 % av aksjene i *Sandsli Bygg KS*.

## Note 4 Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år	174 571 437	160 337 341
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Selskapets eiendom er stilt som pant for gjeld.

## Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

	2018	2017
Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant i egne eiendeler:	103 200 000	108 000 000

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2018	2017
Kontorbygg	35 859 850	38 248 969
Tomt	5 704 182	5 704 182
Andre driftsmidler	156 334	156 334
<b>Sum</b>	<b>41 720 365</b>	<b>44 109 484</b>

DOCUMENT REFERENCE: 1c667a59-dac6-4692-8795-032722e9ba98



Sandsli Bygg KS

Noter til årsregnskapet 2018

## Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	21 100	20 500
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	6 700	6 500
<b>Sum</b>	<b>27 800</b>	<b>27 000</b>

## Note 7 Egenkapital

	Komplementar- kapital	Komanditt- kapital	Ikke innkalt kapital	Annen egenkapital og utbetalt til deltakerne	Sum
Egenkapital 01.01.2018	2 000 000	18 000 000	-10 000 000	85 262 592	95 262 592
Årets resultat	0	0	0	16 296 374	16 296 374
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>2 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>-10 000 000</b>	<b>101 558 966</b>	<b>111 558 966</b>

Det er følgende andelseiere i selskapet pr 31.12.2018:

Andelseier	Andel
Bergen Næringsbygg AS	90%
Sandsli Bygg AS	10%

Sandsli Bygg KS er datterselskap av Bergen Næringsbygg AS, og inngår i konsernregnskapet til dette selskapet. Morselskapet Bergen Næringsbygg AS har forretningskontor i Bergen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

DOCUMENT REFERENCE: 1067359-dacb-4092-8795-032722e9a98



E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Drager, Trond	9578-5998-4-1139184	28.06.2019 14:43:20 UTC Validated	BankID Mobile NO 2.16.578.1.16.1.12.2.1
Krohnstad, Morten Foros	9578-5994-4-617150	29.06.2019 10:26:58 UTC Signed	Personal BankID NO Qual. 2.16.578.1.16.1.12.1.1

SIGN TEXT AND DOCUMENTID

Jeg signerer det presenterte PDF-dokumentet

5d290c56755706bace7c8c71b76967c7330f2d9bda663dc9d80d91e5224f5f30

DOCUMENT REFERENCE: 1cf67a59-dacb-4992-8795-032722e5ba98

secured by nets:

DOCUMENT REFERENCE: 1cf67a59-dacb-4992-8795-032722e5ba98



Til selskapsmøtet i Sandsli Bygg KS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sandsli Bygg KS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 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.

#### *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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, 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 - Sandsli Bygg KS

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.

Bergen, 20. juni 2019  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Bjørn Gravdal*

Bjørn Gravdal  
Statsautorisert revisor