



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 26.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 31.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 11	142 625	138 383
Annen driftskostnad	11	726 026	2 907 771
Sum kostnader		868 651	3 046 154
Driftsresultat		-868 651	-3 046 154
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		53 668 875	74 144 562
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	866 081	221 829
Annen renteinntekt		119 183	370 108
Sum finansinntekter		54 654 139	74 736 499
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	2 632 953	358 561
Annen rentekostnad		12 307 024	11 915 006
Sum finanskostnader		14 939 977	12 273 567
Netto finans		39 714 162	62 462 932
Ordinært resultat før skattekostnad		38 845 511	59 416 778
Skattekostnad på ordinært resultat	4	9 356 980	8 310 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 488 531	51 106 635
Årsresultat	5	29 488 531	51 106 635
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 488 531	51 106 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	689 320	795 130
Sum immaterielle eiendeler		689 320	795 130
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13	428 521 930	427 923 691
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		428 521 930	427 923 691
Sum anleggsmidler		429 211 250	428 718 821
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	6 387	84 210
Andre fordringer	10	3 517 924	60 980 589
Sum fordringer	10	3 524 311	61 064 799
Markedsbaserte obligasjoner			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 9	38 580 629	2 587 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 580 629	2 587 527
Sum omløpsmidler		42 104 940	63 652 326
SUM EIENDELER		471 316 190	492 371 147
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	133 742 802	151 102 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Beholdning av egne aksjer			-17 360 065
Overkurs		25 591 974	25 591 974
Sum innskutt egenkapital		159 334 776	159 334 776
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 622 025	
Sum opptjent egenkapital		-6 622 025	
Sum egenkapital	5	152 712 751	159 334 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		2 997 042	3 313 042
Sum avsetninger for forpliktelser		2 997 042	3 313 042
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	175 000 000	180 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		90 000 000	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		265 000 000	280 500 000
Sum langsiktig gjeld		267 997 042	283 813 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	249 913	894 351
Betalbar skatt	4	9 062 252	6 758 643
Skyldige offentlige avgifter		6	6
Utbytte	5	36 110 556	36 110 556
Annen kortsiktig gjeld	10	5 183 670	5 459 773
Sum kortsiktig gjeld	10	50 606 397	49 223 329
Sum gjeld		318 603 439	333 036 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471 316 190	492 371 147



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		96 374 000	87 186 000
Annen driftsinntekt		4 392 000	5 412 000
Sum inntekter		100 766 000	92 598 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	143 000	143 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 568 000	25 803 000
Annen driftskostnad	11	18 205 000	17 200 000
Sum kostnader		44 916 000	43 146 000
Driftsresultat		55 850 000	49 452 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		265 000	2 865 000
Sum finansinntekter		265 000	2 865 000
Annen rentekostnad		17 751 000	18 161 000
Annen finanskostnad		0	-240 000
Sum finanskostnader		17 751 000	17 921 000
Netto finans		-17 486 000	-15 056 000
Ordinært resultat før skattekostnad		38 364 000	34 396 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	7 536 000	6 615 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 828 000	27 781 000
Årsresultat		30 828 000	27 781 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	708 989 000	729 793 000
Maskiner og anlegg	10	141 000	190 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 892 000	1 185 000
Sum varige driftsmidler	3	711 022 000	731 168 000
Sum anleggsmidler		711 022 000	731 168 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 625 000	11 773 000
Andre fordringer	13	1 053 000	28 095 000
Sum fordringer		2 678 000	39 868 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	38 581 000	9 553 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 581 000	9 553 000
Sum omløpsmidler		41 259 000	49 421 000
SUM EIENDELER		752 281 000	780 589 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 743 000	151 103 000
Beholdning av egne aksjer			-17 360 000
Overkurs		25 592 000	25 592 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital	5	159 335 000	159 335 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 281 000	67 564 000
Sum opptjent egenkapital	5	62 281 000	67 564 000
Sum egenkapital	5	221 616 000	226 899 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	38 527 000	40 053 000
Sum avsetninger for forpliktelser		38 527 000	40 053 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	428 193 000	444 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		10 140 000	9 691 000
Sum annen langsiktig gjeld		438 333 000	454 191 000
Sum langsiktig gjeld		476 860 000	494 244 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	5 185 000	11 431 000
Betalbar skatt	8	9 062 000	6 759 000
Skyldige offentlige avgifter		0	699 000
Utbytte	5	36 111 000	36 111 000
Annen kortsiktig gjeld		3 447 000	4 448 000
Sum kortsiktig gjeld		53 805 000	59 448 000
Sum gjeld		530 665 000	553 692 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		752 281 000	780 591 000



Solheimsviken Næringspark AS

Årsberetning 2017

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 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 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 de nye og på de rehabiliterte byggene.

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 tilfredsstiller myndighetenes krav. Det foregår ikke aktivitet som forurensar 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 ytterligere eiendom eller for deltakelse i andre selskap.

Styret foreslår å utdele et utbytte på 4 % av siste aksjekurs for regnskapsåret 2017.

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

Totalt driftsinntekter for konsernet Solheimsviken Næringspark var kr 100,8 mill. i 2017, mot kr 92,6 mill. i 2016. Konsernets driftsresultat utgjorde kr 55,9 mill. mot kr 49,5 mill. i 2016. Resultat etter skatt ble kr 30,8 mill. i 2017, mot kr 27,8 mill. i 2016.

Driftsresultatet for Solheimsviken Næringspark AS utgjorde kr - 0,9 mill. mot kr - 3,0 mill. i 2016. Resultat etter skatt ble kr 29,5 mill. mot kr 51,1 mill. i 2016

Konsernets omløpsmidler utgjorde pr. 31.12.2017 kr 41,3 mill., og konsernets kortsiktige gjeld utgjorde på samme tidspunkt kr 53,8 mill.

Endring i likviditet for konsernet utgjør kr 29,0 mill. for 2017, hvorav kr 104,9 mill. kommer fra operasjonelle aktiviteter, kr -6,2 mill. fra investeringsaktiviteter og kr - 69,7 mill. fra finansieringsaktiviteter.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året kr 752,3 mill., mot kr 780,6 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2017 var 29,5 %, mot 29,1% året før.

Totalkapitalen i Solheimsviken Næringspark AS var ved utgangen av året kr 471,3 mill., mot 492,4 mill. året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2017 var 32,4 %, samme som året før.

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

Årsresultat og disponeringer

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

Årsresultat	kr 29,5 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr 6,6 mill.
<u>Avsatt til utbytte</u>	<u>kr 36,1 mill.</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>kr 29,5 mill.</u>



Framtidsutsikter

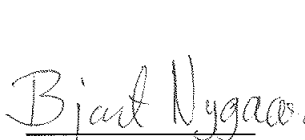
Ledigheten i konsernet var 5,9 % ved årsskiftet. Leieprisene i Solheimsviken har vært relativt stabile i 2017, til tross for priskonkurranse. Etterspørselen etter kontorlokaler i selskapets områder oppleves som relativt god, noe som gir selskapet en god posisjon ved begynnelsen av 2018. Selskapets fokus 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.

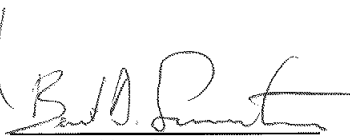
Men med sin sentrale beliggenhet og sine attraktive næringsmiljøer har styre og ledelse forventninger til en positiv utvikling for området og konsernet i årene som kommer. Det presiseres imidlertid at det alltid er forbundet usikkerhet med vurderinger av fremtiden.

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, 13.04.2018


Bjart Nygaard
Styreleder


Bernt Ditlev Sommersten
Nestleder


Fredrik Rieber Lensberg
Styremedlem


Frode Arnesen
Styremedlem


Sissel Iren Sørensen
Styremedlem


Tør Instanes
Administrerende direktør



/ RESULTATREGNSKAP KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

Alle tall i NOK 1 000.	NOTE	2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		96 374	87 186
Annen driftsinntekt		4 392	5 412
Sum driftsinntekter		100 766	92 598
Lønnskostnad	2	143	143
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 568	25 803
Annen driftskostnad	11	18 206	17 201
Sum driftskostnader		44 916	43 146
Driftsresultat		55 850	49 452
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt		265	2 865
Rentekostnad		-17 751	-18 161
Annen finanskostnad		0	240
Resultat av finansposter		-17 485	-15 056
Resultat før skattekostnad		38 364	34 396
Skattekostnad	8	-7 536	-6 615
Årsresultat		30 828	27 781
Minoritetens andel		0	0
Majoritetens andel		30 828	27 781



/ BALANSE - EIENDELER KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

Alle tall i NOK 1 000.

NOTE 31.12.2017 31.12.2016

ANLEGGSMIDLER

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	708 989	729 793
Maskiner og anlegg	10	141	190
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr		1 892	1 186
Sum varige driftsmidler	3	711 022	731 168

Sum anleggsmidler

711 022 731 168

OMLØPSMIDLER

FORDRINGER

Kundefordringer	4	1 625	11 773
Andre fordringer	13	1 053	28 095
Sum fordringer		2 678	39 868

Bankinnskudd, kontanter o.l.

6, 7 38 581 9 553

Sum omløpsmidler

41 259 49 421

Sum eiendeler

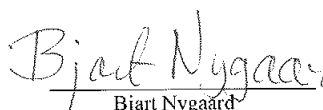
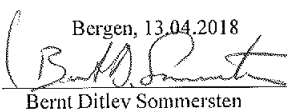
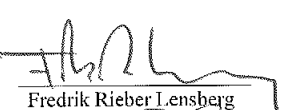
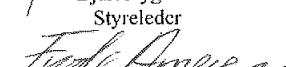
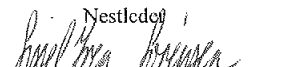
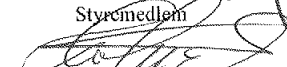
752 280 780 589



/ BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD
KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

	NOTE	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	133 743	151 103
Egne aksjer		0	-17 360
Overkurs		25 592	25 592
Sum innskutt egenkapital	5	159 335	159 335
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Ammen egenkapital		62 281	67 564
Sum opptjent egenkapital	5	62 281	67 564
Sum egenkapital	5	221 616	226 899
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	8	38 527	40 053
Sum avsetning for forpliktelser		38 527	40 053
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	428 193	444 500
Øvrig langsiktig gjeld		10 140	9 691
Sum annen langsiktig gjeld		438 332	454 191
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	13	5 185	11 431
Betalbar skatt	8	9 062	6 759
Skyldige offentlige avgifter		0	699
Utbytte	5	36 111	36 111
Annen kortsiktig gjeld		3 447	4 448
Sum kortsiktig gjeld		53 805	59 446
Sum gjeld		530 664	553 691
Sum egenkapital og gjeld		752 280	780 589

Bergen, 13.04.2018

 Bjart Nygaard Styreleder	 Bernt Ditlev Sommersten Nestleder	 Fredrik Rieber Lensberg Styremedlem
 Frode Arnesen Styremedlem	 Sissel Iren Sørensen Styremedlem	 Tor Instanæs Adm. direktør



/ KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK AS

Alle tall i NOK 1 000.

	2017	2016
A) KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	38 364	34 396
Periodens betalte skatt	-6 759	-87
Ordinære avskrivninger	26 568	25 803
Mottatte renter	-265	-2 865
Betalte renter	17 751	18 161
Endring kundefordringer	10 149	-11 400
Endring leverandørgjeld	-6 245	-13 392
Endring pensjoner over resultatet	0	-3 762
Endring andre tidsavgrensningsposter	25 342	-23 182
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	104 904	23 671
B) KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-6 421	-5 257
Netto endring langsiktige fordringer	0	100 000
Mottatte renter	265	2 865
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-6 155	97 608
C) KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av langsiktig gjeld	175 000	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-191 308	-84 600
Netto endring annen langsiktig gjeld	448	-2 319
Kontanteffekt av fusjon/fusjon	0	-5 621
Betalte renter	-17 751	-18 161
Kjøp/ salg av egne aksjer	0	-117 180
Utbetalt utbytte	-36 111	-17 706
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-69 720	-245 587
Netto endring likvider (A+B+C)	29 028	-124 308
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	9 553	133 860
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	38 581	9 553



/ NOTER – KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGS-PARK

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

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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 AS	100 %	NOK	Bergen
Motorhallen AS	100 %	NOK	Bergen
Nye Administrasjonsbygget AS	100 %	NOK	Bergen
Nye Beddingen AS	100 %	NOK	Bergen
Skipsbyggerrhallen AS	100 %	NOK	Bergen
Bergen Fleisarhus 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 kontroll 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 oppjent.

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 anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



/ NOTER – KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

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 for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler for norske selskap balanseføres og avskrives 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. 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 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring.



/ NOTER – KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

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.

NOTE 2 – LØNSKOSTNADER

	2017	2016
Styrehonorar	125	121
Arbeidsgiveravgift	18	17
Sum personalkostnader	143	143

Konsernet hadde i 2017 ingen ansatte, 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 pr. 01.01.	41 968	887 300	248	2 186	931 701
Tilgang i året	0	5 319	0	1 102	6 421
Anskaffelseskost pr. 31.12.	41 968	892 619	248	3 287	938 122
Samlede av- og nedskrivninger pr. 01.01.	0	199 475	58	1 000	200 533
Årets ordinære avskrivninger	0	26 123	50	395	26 568
Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12.	0	225 598	107	1 395	227 101
Balansført verdi pr. 31.12.	41 968	667 021	141	1 892	711 021
Avskrivningsmetode		lineær	lineær	lineær	
Økonomisk levetid		15 - 50 år	3 - 20 år	3 - 15 år	

NOTE 4 - KUNDEFORDRINGER

	31.12.2017	31.12.2016
Kundefordringer til pålydende	1 625	11 773
Avsetning for tap	0	0
Sum	1 625	11 773



/ NOTER – KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

NOTE 5 - ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse pr. 01.01.	151 103	-17 360	25 592	67 564	226 899
Andre endringer ført mot egenkapitalen	-17 360	17 360	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	30 828	30 828
Avsatt utbytte	0	0	0	-36 111	-36 111
Total egenkapital pr. 31.12.	133 743	0	25 592	62 281	221 616

I ordinær generalforsamling i 2017 ble det besluttet å slette selskapets egne aksjer ved kapitalnedsettelse.

Som en del av selskapets aksjonærpolitikk så 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 inngikk frem til og med 2016 i konsernkontoordningen til GC Rieber AS. Fra 2017 har konsernet egen konsernkontoordning hvor alle selskapene inngår.

NOTE 7 - BUNDNE BANKINNSKUDD

Konsernet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.2017.



/ NOTER – KONSERVERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

NOTE 8 – SKATTEKOSTNAD

	2017	
Resultat før skatt	38 364	
Permanente forskjeller	17	
Endring midlertidige forskjeller	-622	
Fremført underskudd fra tidligere år	0	
Årets skattegrunnlag	37 759	
Skattekostnaden i konsernet består av følgende:		
Betalbar skatt	9 251	
Endring utsatt skatt, 24%	-40	
Endring utsatt skatt som følge av redusert skattesats	-1 675	
Avvik mellom avsatt og ilignet skatt i fjor	0	
Skattekostnad	7 536	
Utsatt skatt:		
Endring utsatt skatt i resultatet	-1 715	
Utsatt skatt på poster ført direkte mot egenkapitalen	189	
Avgang utsatt skatt ved fusjon	0	
Korrigerings av utsatt skatt ført tidligere år	0	
Skatteeffekt av tilgang / avgang datterselskap	0	
Endring utsatt skatt i balansen	-1 526	
Betalbar skatt:		
Betalbar skatt i skattekostnaden	9 251	
Skatteeffekt av poster ført mot egenkapitalen	-189	
Betalbar skatt i balansen	9 062	
Midlertidige forskjeller:		
	2017	2016
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0	6
Driftsmidler	170 506	170 194
Gevinst - og tapskonto	0	0
Andre forskjeller	-2 997	-3 313
Sum midlertidige forskjeller	167 509	166 886
Fremførbart underskudd for konsernbidrag	0	0
Fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag utsatt skatt	167 509	166 886
Herav tilgang/avgang midlertidige forskjeller ved fusjon/fusjon		0
Skattesats	23 %	24 %
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	38 527	40 053
Forklaring til hvorfor skattekostnad ikke utgjør 24 % (25 %) av resultat før skatt:		
24 % (25 %) av resultat før skatt	9 207	
Avvik mellom avsatt og ilignet skatt i fjor	0	
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	0	
Skatteeffekt av endret skattesats 24 % til 23 % (25 % til 24 %)	-1 675	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4	
Skattekostnad	7 536	



/ NOTER – KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

NOTE 9 - LANGSIKTIG GJELD

Langsiktig gjeld	31.12.2017	31.12.2016
Forfall innen 1 år	19 750	24 600
Forfall om 1-2 år	19 750	24 600
Forfall om 2-3 år	388 693	24 600
Forfall om 3-4 år	0	24 600
Forfall om 4-5 år	0	24 600
Forfall senere enn 5 år fra balansedato	0	321 500
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	428 193	444 500
Andel rentesikret gjeld	278 830	287 350

Konsernet har pr. 31.12.2017 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	100 000	2020	3,88 %	-7 641
Rentebytteavtale	NOK	121 500	2021	3,96 %	-10 973
Rentebytteavtale	NOK	57 330	2024	2,47 %	-3 000
Sum finansielle sikringsinstrumenter					-21 614

Konsernet har inngått en rentebytteavtale som trer i kraft i 2020 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2017 er positiv med MNOK 3,4 mill. Beløpet er ikke resultatført i regnskapet.

NOTE 10 – PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2017	31.12.2016
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	428 193	444 500
Sum	428 193	444 500
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler	31.12.2017	31.12.2016
Grunnareal	5 868	7 193
Faste eiendommer	337 258	402 472
Sum	343 125	409 665



/ NOTER – KONSERNET SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK

NOTE 11 – GODTGJØRELSE TIL DAGLIG LEDER, STYRE OG REVISOR

For samtlige selskap i konsernet er det utbetalt kr. 125 000 i styrehonorar.

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

Honorar til revisor for samtlige selskap i konsernet	2017
Revisjon	320
Andre attestasjonsoppgaver	5
Skatterådgivning	-
Andre tjenester	-
Totalt honorar	325

NOTE 12 – AKSJEIEIERE

Det henvises til note 13 i selskapsregnskapet til Solheimsviken Næringspark AS.

NOTE 13 – NÆRSTÅENDE SELSKAP

Av konsernets kortsiktige fordringer og gjeld utgjør følgende mellomværende med nærstående selskap pr. 31.12.2017:

Andre fordringer	0
Leverandørgjeld	1 553



ÅRSRAPPORT 2017

Solheimsviken Næringspark AS

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

Organisasjonsnr. 959 967 369 MVA



Resultatregnskap			
Solheimsviken Næringspark AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Lønnskostnad	2, 11	142 625	138 383
Andre driftskostnader	11	726 026	2 907 771
Sum driftskostnader		868 651	3 046 154
Driftsresultat		-868 651	-3 046 154
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		53 668 875	74 144 562
Renteinntekter		119 183	370 108
Renteinntekter fra konsernselskap	14	866 081	221 829
Rentekostnader til konsernselskap	14	2 632 953	358 561
Rentekostnader		12 307 024	11 915 006
Resultat av finansposter		39 714 162	62 462 932
Ordinært resultat før skattekostnad		38 845 511	59 416 778
Skattekostnad	4	9 356 980	8 310 143
Ordinært resultat		29 488 531	51 106 635
Årsresultat	5	29 488 531	51 106 635



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	689 320	795 130
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	13	428 521 930	427 923 691
Sum finansielle anleggsmidler		<u>428 521 930</u>	<u>427 923 691</u>
Sum anleggsmidler		<u>429 211 250</u>	<u>428 718 821</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	6 387	84 210
Andre kortsiktige fordringer	10	3 517 924	60 980 589
Sum fordringer	10	<u>3 524 311</u>	<u>61 064 799</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6, 9	<u>38 580 629</u>	<u>2 587 527</u>
Sum omløpsmidler		<u>42 104 940</u>	<u>63 652 326</u>
Sum eiendeler		<u>471 316 190</u>	<u>492 371 147</u>



Balanse			
Solheimsviken Næringspark AS			
	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	133 742 802	151 102 867
Egne aksjer		0	-17 360 065
Overkurs		25 591 974	25 591 974
Sum innskutt egenkapital		159 334 776	159 334 776
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 622 025	0
Sum opptjent egenkapital		-6 622 025	0
Sum egenkapital	5	152 712 751	159 334 776
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		2 997 042	3 313 042
Sum avsetning for forpliktelser		2 997 042	3 313 042
Annen langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	175 000 000	180 500 000
Annen langsiktig gjeld		90 000 000	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		265 000 000	280 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	249 913	894 351
Betalbar skatt	4	9 062 252	6 758 643
Skyldig offentlige avgifter		6	6
Utbytte	5	36 110 556	36 110 556
Annen kortsiktig gjeld	10	5 183 670	5 459 773
Sum kortsiktig gjeld	10	50 606 397	49 223 329
Sum gjeld		318 603 439	333 036 371
Sum gjeld og egenkapital		471 316 190	492 371 147

Bergen, 13.04.2018
Styret i Solheimsviken Næringspark AS

 Bjart Nygaard styreleder	 Bernt Ditlev Sommersten nestleder	 Frode Arnesen styremedlem
 Sissel Iren Sørensen styremedlem	 Fredrik Rieber Lensberg styremedlem	 For Instanes Adm. direktør

Solheimsviken Næringspark AS Side 4



Kontantstrømpstilling

Solheimsviken Næringspark AS

	2017	2016
A) Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	38 845 511	59 416 778
Periodens betalte skatt	-6 758 643	0
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-566 615	-1 543 285
Endring i pensjoner	0	-2 631 307
Endring i andre tidsavgrensningsposter	56 997 644	-41 252 183
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	88 517 897	13 990 003
B) Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i aksjer/verdipapirer	-598 239	-3 147 872
Endring langsiktige konsernfordringer	0	-694 496
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-598 239	-3 842 368
C) Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Kjøp av egne aksjer	0	-117 180 450
Opptak langsiktig gjeld	175 000 000	100 000 000
Nedbetaling gjeld	-180 500 000	-72 726 304
Nedbetaling langsiktig konserngjeld	-10 000 000	0
Endring konsernkontoordning	0	130 634 475
Endring langsiktig gjeld	-316 000	-1 629 365
Utbytte utbetalt	-36 110 556	-17 706 000
Effekt av fusjon	0	697 477
Effekt av fisjon	0	-32 742 967
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-51 926 556	22 089 833
Netto endring likvider (A+B+C)	35 993 102	32 237 468
Likviditetsbeholdning ved begynnelsen av perioden	2 587 527	505 499
Likviditetsbeholdning ved slutten av perioden	38 580 629	2 587 527



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2017

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

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

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Andre driftsinntekter inntektsføres når de er opptjent, og gjelder administrasjonssinntekter vedrørende datterselskap, parkeringsinntekter mm.

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 kr. 15.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Seiskapet 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 23 % 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.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2017

NOTE 2 LØNSKOSTNADER

	2017	2016
Lønnskostnader	0	6 667
Styrehonorar	125 000	114 583
Arbeidsgiveravgift	17 625	17 133
Totalt	142 625	138 383

Selskapet hadde ingen ansatte i 2017 og dermed ingen plikt til obligatorisk tjenestepensjon, jf Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1.

NOTE 3 KUNDEFORDRINGER

	31.12.2017	31.12.2016
Kundefordringer vurdert til pålydende	6 387	84 210
Kundefordringer i balansen	6 387	84 210



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2017

NOTE 4 SKATT

	2017	2016
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 251 170	7 807 934
Endring i utsatt skattefordel	105 810	502 209
Skattekostnad	9 356 980	8 310 143
Ordinært resultat før skatt	38 845 511	59 416 778
Permanente forskjeller	17 032	-26 308 729
Endring i midlertidige forskjeller	-316 000	-1 629 365
Avgitt konsernbidrag	-787 156	-4 197 163
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-246 947
Skattepliktig inntekt	37 759 387	27 034 574
Betalbar skatt på årets resultat	-3 629 361	-6 986 537
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-188 917	-1 049 291
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	12 880 530	14 794 471
Betalbar skatt i balansen	9 062 252	6 758 643
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	38 845 511	59 416 778
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 322 923	14 854 194
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 088	-6 577 182
Effekt av endring av skattesats	29 970	33 130
Sum	9 356 981	8 310 143
Effektiv skattesats	24,1 %	14,0 %

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

	31.12.2017	31.12.2016	Endring
Avsetninger mv	-2 997 042	-3 313 042	-316 000
Sum midlertidige forskjeller	-2 997 042	-3 313 042	-316 000
Grunnlag utsatt skatt	-2 997 042	-3 313 042	-316 000
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-689 320	-795 130	-105 810
Effekt av endring av skattesats	29 970	33 130	



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2017

NOTE 5 ENDRING I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.	151 102 867	-17 360 065	25 591 974	0	159 334 776
Avsatt utbytte				-36 110 556	-36 110 556
Sletting av aksjekapital	-17 360 065	17 360 065		0	0
Årets resultat				29 488 531	29 488 531
Total egenkapital pr. 31.12.	133 742 802	0	25 591 974	-6 622 025	152 712 751

I ordinær generalforsamling i 2017 ble det besluttet å slette selskapets egne aksjer ved kapitalnedsettelse.

Som en del av selskapets aksjonærpolitikk så 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,- inntestående på skattetrekkskonto.

NOTE 7 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2017	2016
Pantegjeld	175 000 000	180 500 000
Andel som forfaller om senere enn 5 år	0	112 500 000

Selskapet har pr. 31.12.17 følgende instrumenter for rentesikring av langsiktig gjeld:

	Valuta	Beløp	Forfall	Rentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale	NOK	100 000 000	2020	3,88 %	-7 641 301
Rentebytteavtale	NOK	127 500 000	2021	3,96 %	-10 972 949
Rentebytteavtale	NOK	59 850 000	2024	2,47 %	-2 999 558
Sum finansielle sikringsinstrumenter		287 350 000			-21 613 808

Samlet verdi av rentebytteavtalene overstiger selskapets langsiktige gjeld per 31.12.2017. Virkelig verdi av overskytende beløp utgjør MNOK -4,3.

Selskapet har videre inngått en rentebytteavtale som trer i kraft i 2020 med løpetid på 10 år. Virkelig verdi av avtalen per 31.12.2017 var positiv med MNOK 3,4.

Disse beløpene er ikke resultatført i regnskapet.



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2017

NOTE 8 PANTSTILLELSER

	31.12.2017	31.12.2016
Pantegjeld	175 000 000	180 500 000
Sum	175 000 000	180 500 000

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantsekret gjeld i datterselskaper

Faste eiendommer	120 087 537	178 704 783
Grunnarealer	3 662 412	4 987 961
Sum	123 749 949	183 692 744

Bokført verdi av pantsatt eiendom eiet av Motorhallen AS utgjør kr. 123.749.949.

NOTE 9 KONSERNKONTO

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

NOTE 10 KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2017	31.12.2016
Fordring på konsernselskap:		
Andre kortsiktige fordringer konsernselskaper	3 464 743	60 788 783
Sum	3 464 743	60 788 783
Andel konsernfordring med forfall senere enn 1 år	0	0
Gjeld		
Leverandørgjeld til nærstående selskap	0	-716 088
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	-3 957 718	-4 328 971
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	-90 000 000	-100 000 000
Sum	-93 957 718	-105 045 059
Andel konserngjeld med forfall senere enn 1 år	-80 000 000	-100 000 000
Totalt	-90 492 974	-44 256 276



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2017

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

	2017
Godtgjørelse til styret	125 000
Godtgjørelse til revisor - revisjon	113 750
Godtgjørelse til revisor - andre attestasjonsoppgaver	4 550
Godtgjørelse til revisor - andre tjenester	0
Alle beløp er oppgitt eks. mva., inkl. ikke fradragsberettiget mva.	

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

NOTE 12 AKSJEIERE

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

Følgende aksjonærer har eierandel større enn 1 %:	Antall aksjer	Prosentandel
GC Rieber Fondet	1 238 396	30,9 %
Javipa 1 AS	866 240	21,6 %
Javipa 2 AS	866 240	21,6 %
Ragna Sofie og Chr. Riebers Allmenntilretteleggende Fond	125 000	3,1 %
Jansi AS	92 195	2,3 %
Kristi Martens	90 000	2,2 %
Bergen Råvarebørs II AS	60 300	1,5 %
Christian Rieber	60 000	1,5 %
Hensør AS	50 000	1,2 %
Jannike Rieber	48 000	1,2 %
Tannlege Randi Arnesen AS	40 000	1,0 %
Øvrige	475 913	11,9 %
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	600
Frode Arnesen	14 000
Sissel Iren Sørensen	6 584

NOTE 13 AKSJER I DATTERSELSKAPER

	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.2017	Resultat 2017
Administrasjonsbygget Solheimsviken AS	Bergen	68 977 551	100 %	16 719 231	3 006 342
Motorhallen AS	Bergen	84 769 613	100 %	113 636 775	10 777 650
Nye Administrasjonsbygget AS	Bergen	69 787 504	100 %	32 548 589	-380 212
Nye Beddingen AS	Bergen	69 880 998	100 %	89 816 763	8 689 580
Skipsbyggerhallen AS	Bergen	85 379 171	100 %	88 895 583	9 812 714
Bergen Helsehus AS	Bergen	49 727 093	100 %	72 453 977	12 220 341
Bokført verdi		428 521 930		414 070 918	44 126 415

Side 10



Solheimsviken Næringspark AS

Noter til regnskapet 2017

NOTE 14 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	31.12.2017	31.12.2016
Driftsinntekter		
Andre driftsinntekter datterselskap	25 510	0
Sum driftsinntekter fra konsernselskap	25 510	0
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekter fra datterselskap	866 081	221 829
Rentekostnader til datterselskap	-2 632 953	-358 561
Sum finansinntekter og finanskostnader konsernselskap	-1 766 872	-136 732



Til generalforsamlingen i Solheimsviken Næringspark AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solheimsviken Næringspark AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 29 488 531 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 30 828 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2017 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 2017 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Solheimsviken Næringspark AS

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

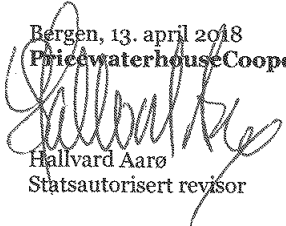
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 13. april 2018
PricewaterhouseCoopers AS


Hallvard Aarø
Statsautorisert revisor

(3)