



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 424 527
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJORHAUGSLETTA 22-85 AS
Forretningsadresse: Skagenkaien 1
4006 STAVANGER

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: Mariann Sveinsvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 636	1 319 512
Sum inntekter		1 336 636	1 319 512
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	509 666	509 666
Annen driftskostnad	2	331 380	274 275
Sum kostnader		841 046	783 941
Driftsresultat		495 590	535 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 117	10 651
Sum finansinntekter		18 117	10 651
Annen rentekostnad		158 546	162 415
Sum finanskostnader		158 546	162 415
Netto finans		-140 429	-151 764
Ordinært resultat før skattekostnad		355 161	383 806
Skattekostnad på ordinært resultat	9	91 758	99 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 403	284 513
Årsresultat		263 403	284 513
Årsresultat etter minoritetsinteresser		263 403	284 513
Totalresultat		263 403	284 513
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	496 073	496 334
Overføringer til/fra annen egenkapital	4, 4	-232 670	-211 821
Sum overføringer og disponeringer		263 403	284 513



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	221 549	165 129
Sum immaterielle eiendeler		221 549	165 129
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 10, 5, 10	2 652 609	3 162 275
Maskiner og anlegg	5		
Skip, rigger, fly og lignende	5		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		2 652 609	3 162 275
Sum anleggsmidler		2 874 158	3 327 404
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6, 10	38 244	826 567
Andre fordringer	6, 10	72 003	6 821
Konsernfordringer	8, 8	5 592 554	4 418 781
Sum fordringer		5 702 800	5 252 170
Sum omløpsmidler		5 702 800	5 252 170
SUM EIENDELER		8 576 958	8 579 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	138 000	138 000
Beholdning av egne aksjer	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen innskutt egenkapital	4	2 752 809	2 489 406
Sum innskutt egenkapital		2 890 809	2 627 406
Annen egenkapital	4		
Sum egenkapital		2 890 809	2 627 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 017 131	5 284 711
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8		
Sum annen langsiktig gjeld		5 017 131	5 284 711
Sum langsiktig gjeld		5 017 131	5 284 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 713	
Betalbar skatt	9		
Kortsiktig konserngjeld	8	644 251	653 071
Annen kortsiktig gjeld		16 055	14 386
Sum kortsiktig gjeld		669 019	667 457
Sum gjeld		5 686 150	5 952 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 576 958	8 579 574



Årsregnskap 2018
Bjørhaugsletta 22-85 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 943 424 527



Resultatregnskap
Bjørhaugsletta 22-85 AS

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2018	2017
	Leieinntekt	1 336 636	1 319 512
	Sum driftsinntekter	1 336 636	1 319 512
5	Avskrivning på driftsmidler	509 666	509 666
2	Annen driftskostnad	331 380	274 275
	Sum driftskostnader	841 046	783 941
	Driftsresultat	495 590	535 571
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Annen renteinntekt	18 117	10 651
	Annen rentekostnad	158 546	162 415
	Resultat av finansposter	-140 429	-151 764
	Ordinært resultat før skattekostnad	355 161	383 806
9	Skattekostnad på ordinært resultat	91 758	99 293
	Årsresultat	263 403	284 513
	Overføringer		
4	Avsatt konsernbidrag	496 073	496 334
4	Overført til/fra annen innskutt egenkapital	-232 670	-211 821
	Sum overføringer	263 403	284 513



Balanse pr. 31. desember Bjørhaugsletta 22-85 AS


Note	Eiendeler	2018	2017
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
9	Utsatt skattefordel	221 549	165 129
	Sum immaterielle eiendeler	221 549	165 129
	Varige driftsmidler		
5, 10	Tomter	662 730	662 730
5, 10	Bygninger	1 989 879	2 499 545
	Sum varige driftsmidler	2 652 609	3 162 275
	Sum anleggsmidler	2 874 158	3 327 404
	Fordringer		
6, 10	Kundefordringer	38 244	826 567
8	Fordring konsernbidrag	496 073	496 334
8	Mellomværende konsernkonto	5 096 481	3 922 447
6, 10	Andre kortsiktige fordringer	72 003	6 821
	Sum fordringer	5 702 800	5 252 170
	Sum omløpsmidler	5 702 800	5 252 170
	Sum eiendeler	8 576 958	8 579 574

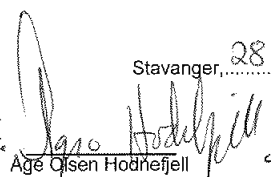


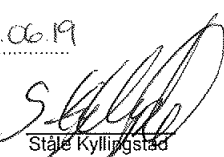
Balanse pr. 31. desember Bjørhaugsletta 22-85 AS


Note	Egenkapital og gjeld	2018	2017
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3, 4	Aksjekapital	138 000	138 000
4	Annen innskutt egenkapital	2 752 809	2 489 406
	Sum innskutt egenkapital	2 890 809	2 627 406
	Opptjent egenkapital		
	Sum egenkapital	2 890 809	2 627 406
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
7	Gjeld til kredittinstitusjoner	5 017 131	5 284 711
	Sum annen langsiktig gjeld	5 017 131	5 284 711
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	8 713	0
8	Skyldig konsernbidrag	644 251	653 071
	Annen kortsiktig gjeld	16 055	14 386
	Sum kortsiktig gjeld	669 019	667 457
	Sum gjeld	5 686 150	5 952 168
	Sum egenkapital og gjeld	8 576 958	8 579 574

Stavanger, 28.06.19


Erling Meinich-Bache
Styremedlem


Age Osen Hodnefjell
Daglig leder


Ståle Kyllingstad
Styrets leder


Mariann Svejnsvoll
Styremedlem



Bjørhaugsletta 22-85 AS

Noter til regnskapet 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Bjørhaugsletta 22-85 AS

Noter til regnskapet 2018

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2018 ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder og styrets leder har ikke bonus- eller etterlønsavtale med selskapet.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper for revisjonen utgjør i 2018 kr. 15 100 ekskl. MVA. Kostnadsført godtgjørelse for andre tjenester utgjør 10 450 ekskl. MVA.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bjørhaugsletta 22-85 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300 000	0,46	138 000
Sum	300 000		138 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
IKM Eiendom AS	300 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	300 000	100,0	100,0

Konsernregnskapet blir utarbeidet av IKM Invest AS da dette er morselskapet i konsernet. Konsernregnskapet fåes utlevert i IKM Invest AS sine lokaler i Ljosheimveien 14 i Sola kommune.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2018	138 000	2 489 406	2 627 406
Årets resultat		263 403	263 403
Konsernbidrag mottatt		496 073	496 073
Konsernbidrag avgitt		-496 073	-496 073
Pr 31.12.2018	138 000	2 752 809	2 890 809



Bjorhaugsletta 22-85 AS

Noter til regnskapet 2018

Note 5 Anleggsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	6 982 257	662 730	7 644 987
= Anskaffelseskost 31.12.18	6 982 257	662 730	7 644 987
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.18	4 482 712		4 482 712
+ Årets ordinære avskrivninger	509 666		509 666
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.18	4 992 378		4 992 378
Bokført verdi 01.01.18	2 499 545	662 730	3 162 275
- Årets avskrivning og nedskrivning	509 666		509 666
= Bokført verdi 31.12.18	1 989 879	662 730	2 652 609
Økonomisk levetid	25 år		

Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

Det er ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter balansedagen.

Note 7 Annen langsiktig gjeld

Ingen deler av selskapets langsiktige gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedagen.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Fordring konsernbidrag	
	2018	2017
Foretak i samme konsern	496 073	496 334
Sum	496 073	496 334

	Mellomværende konsernkonto		Skyldig konsernbidrag	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	5 096 481	3 922 447	644 251	582 297
Sum	5 096 481	3 922 447	644 251	582 297



Bjorhaugsletta 22-85 AS

Noter til regnskapet 2018

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	148 178	156 737
Endring i utsatt skattefordel	-56 420	-57 444
Skattekostnad ordinært resultat	91 758	99 293
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	355 161	383 806
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	289 090	269 265
Avgitt konsernbidrag	-644 251	-653 071
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	148 178	156 737
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-148 178	-156 737
Sum betalbar skatt i balansen	0	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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-1 007 042	-717 952	289 090
Sum	-1 007 042	-717 952	289 090
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-221 549	-165 129	56 420

Note 10 Pantestillelser og garantier m.v.

Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlig for totalt bevilgningsbeløp på kr 472 450 246 for finansiering av eiendomsinvesteringer.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for konsernets lånefinansieringsramme oppad begrenset til kr. 472 450 246:

	Sikkerhet	Bokført verdi
Fast eiendom	600 000 000	2 652 609
Factoring	55 000 000	109 247
Totalt	655 000 000	2 761 856



Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjorhaugsletta 22-85 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjorhaugsletta 22-85 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 263 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bjørhaugsletta 22-85 AS

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- 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. 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger 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.

Stavanger, 30. juni 2019
Deloitte AS

Bård Frøyland
Statsautorisert revisor