



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 319 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERGEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Gjærum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 555 892	1 124 436
Sum inntekter		2 555 892	1 124 436
Kostnader			
Annen driftskostnad		480 982	355 919
Sum kostnader		480 982	355 919
Driftsresultat		2 074 910	768 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 494	2 898
Annen finansinntekt	3	3 016 428	
Sum finansinntekter		3 021 922	2 898
Annen rentekostnad		484 220	141
Sum finanskostnader		484 220	141
Netto finans		2 537 702	2 757
Ordinært resultat før skattekostnad		4 612 612	771 274
Skattekostnad på ordinært resultat	7	362 489	169 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 250 123	601 563
Årsresultat	5	4 250 123	601 563
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 250 123	601 563
Totalresultat		4 250 123	601 563
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	1 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	5	3 250 123	601 563
Sum overføringer og disponeringer		4 250 123	601 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 6	111 185 401	
Lån til foretak i samme konsern		43 235 162	
Investeringer i aksjer og andeler	3	28 285 007	10 685 007
Sum finansielle anleggsmidler		182 705 570	10 685 007
Sum anleggsmidler		182 705 570	10 685 007
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 072 599	27 654
Sum fordringer		3 072 599	27 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 194	584 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 194	584 300
Sum omløpsmidler		3 104 793	611 954
SUM EIENDELER		185 810 363	11 296 961
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	6 200 000	6 200 000
Annen innskutt egenkapital	5	-10 066	-10 066
Sum innskutt egenkapital		6 189 934	6 189 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	8 050 410	4 800 287
Sum opptjent egenkapital		8 050 410	4 800 287
Sum egenkapital	5	14 240 344	10 990 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	75 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		75 000 000	
Sum langsiktig gjeld		75 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	94 000 000	
Leverandørgjeld		46 250	60 030
Betalbar skatt	7	362 489	169 711
Utbytte		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 161 280	76 999
Sum kortsiktig gjeld		96 570 019	306 740
Sum gjeld		171 570 019	306 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 810 363	11 296 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 756608

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 319 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERGEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Gjærum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 915 319 432
BERGEN NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 555 892	1 124 436
Sum inntekter		2 555 892	1 124 436
Kostnader			
Annen driftskostnad		480 982	355 919
Sum kostnader		480 982	355 919
Driftsresultat		2 074 910	768 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 494	2 898
Annen finansinntekt	3	3 016 428	
Sum finansinntekter		3 021 922	2 898
Annen rentekostnad		484 220	141
Sum finanskostnader		484 220	141
Netto finans		2 537 702	2 757
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	362 489	169 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 250 123	601 563
Årsresultat	5	4 250 123	601 563
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 250 123	601 563
Totalresultat		4 250 123	601 563
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	1 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	5	3 250 123	601 563
Sum overføringer og disponeringer		4 250 123	601 563



Organisasjonsnr: 915 319 432
BERGEN NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2, 6	111 185 401	
Lån til foretak i samme konsern	43 235 162	
Investeringer i aksjer og andeler	28 285 007	10 685 007
Sum finansielle anleggsmidler	182 705 570	10 685 007
Sum anleggsmidler	182 705 570	10 685 007

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	3 072 599	27 654
Sum fordringer	3 072 599	27 654

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	32 194	584 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	32 194	584 300
Sum omløpsmidler	3 104 793	611 954

SUM EIENDELER 185 810 363 11 296 961

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	6 200 000	6 200 000
Annen innskutt egenkapital	5	-10 066	-10 066
Sum innskutt egenkapital		6 189 934	6 189 934

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	8 050 410	4 800 287
Sum opptjent egenkapital		8 050 410	4 800 287

Sum egenkapital 5 14 240 344 10 990 221



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	75 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		75 000 000	
Sum langsiktig gjeld		75 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	94 000 000	
Leverandørgjeld		46 250	60 030
Betalbar skatt	7	362 489	169 711
Utbytte		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 161 280	76 999
Sum kortsiktig gjeld		96 570 019	306 740
Sum gjeld		171 570 019	306 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 810 363	11 296 961



Organisasjonsnr: 915 319 432
BERGEN NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Bergen Næringseiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 319 432



Resultatregnskap			
Bergen Næringseiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		2 555 892	1 124 436
Sum driftsinntekter		2 555 892	1 124 436
Annen driftskostnad		480 982	355 919
Sum driftskostnader		480 982	355 919
Driftsresultat		2 074 910	768 517
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 494	2 898
Annen finansinntekt	3	3 016 428	0
Annen rentekostnad		484 220	141
Resultat av finansposter		2 537 702	2 757
Ordinært resultat før skattekostnad		4 612 612	771 274
Skattekostnad på ordinært resultat	7	362 489	169 711
Ordinært resultat		4 250 123	601 563
Årsresultat	5	4 250 123	601 563
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	1 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	5	3 250 123	601 563
Sum overføringer		4 250 123	601 563
Bergen Næringseiendom AS		Side 2	



Balanse			
Bergen Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2, 6	111 185 401	0
Lån til foretak i samme konsern		43 235 162	0
Investeringer i aksjer og andeler	3	28 285 007	10 685 007
Sum finansielle anleggsmidler		182 705 570	10 685 007
Sum anleggsmidler		182 705 570	10 685 007
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 072 599	27 654
Sum fordringer		3 072 599	27 654
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 194	584 300
Sum omløpsmidler		3 104 793	611 954
Sum eiendeler		185 810 363	11 296 961



Balanse			
Bergen Næringsseidendom AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	6 200 000	6 200 000
Annen innskutt egenkapital	5	-10 066	-10 066
Sum innskutt egenkapital		6 189 934	6 189 934
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	8 050 410	4 800 287
Sum opptjent egenkapital		8 050 410	4 800 287
Sum egenkapital	5	14 240 344	10 990 221
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	75 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		75 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	94 000 000	0
Leverandørgjeld		46 250	60 030
Betalbar skatt	7	362 489	169 711
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 161 280	76 999
Sum kortsiktig gjeld		96 570 019	306 740
Sum gjeld		171 570 019	306 740
Sum egenkapital og gjeld		185 810 363	11 296 961
Bergen, 04.05.2022 Styret i Bergen Næringsseidendom AS			
_____ Ivar Gjærum Daglig leder / styremedlem	_____ Trond Toppe styreleder	_____ Geir Hove styremedlem	
Bergen Næringsseidendom AS			Side 4



Noter

Bergen Næringseiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Noter

Bergen Næringseiendom AS

Note 1 Ytelser/ Godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke betalt lønn eller annen godtgjørelse til medlemmer av styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Paradis Næringspark AS	Bergen	100,0%	100,0%	4 884 982	1 697 922
Sum				4 884 982	1 697 922

Note 3 - Investering i aksjer og andeler

Selskapet eier 10% av Stavanger City AS.
Investeringen er bokført til kostpris på kr 28 285 007.

Det er inntektsført utbytte med kr 1 716 428 som knytter seg til tilleggsutbytte vedtatt i Stavanger City AS 06.12.2021, og kr 1 300 000 som knytter seg til avsatt utbytte i årsregnskapet for 2020.



Noter
Bergen Næringseiendom AS

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bergen Næringseiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6 200 000	1,00	6 200 000
Sum		6 200 000	6 200 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Birkebeiner Holding AS	3 100 000	50,0	50,0
Realforum Gruppen AS	3 100 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	6 200 000	100,0	100,0

Note 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31.12.2020	6 200 000	-10 066	4 800 287	10 990 221
Årets resultat			4 250 123	4 250 123
Utbytte			-1 000 000	-1 000 000
Pr 31.12.2021	6 200 000	-10 066	8 050 410	14 240 344



Noter
Bergen Næringseiendom AS

Note 6 Gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
Pantelån	94 000 000	0
Sum	94 000 000	0

Lånet er sikret ved pant i selskapets aksjer i Paradis Næringspark AS og i eiendom eid av Paradis Næringspark AS. Aksjene i Paradis Næringspark AS er bokført til kr 111 185 401.

Øvrig langsiktig gjeld:	2021	2020
Lån fra Realforum Gruppen AS	51 000 000	0
Ansvarlig lån fra Realforum Gruppen AS	24 000 000	0
Sum	75 000 000	0

Selskapet har ingen gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år etter balansedagen. Selskapets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjon har avdragsprofil med kvartalsvise avdrag tilsvarende en resterende løpetid på 50 år, men hvor det er forfall av resterende hovedstol tidligere enn 12 måneder etter opptak. Lånet er fra begge parter planlagt refinansiert med tilsvarende avdragsprofil.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	362 489	169 711
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	362 489	169 711
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 612 612	771 274
Permanente forskjeller	-2 964 935	141
Skattepliktig inntekt	1 647 677	771 415
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	362 489	169 711
Sum betalbar skatt i balansen	362 489	169 711



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Bergen Næringsseidom AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert Bergen Næringsseidom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 250 123. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 4. mai 2022
RSM Norge AS


Rune Nesheim
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av Den norske Revisorforening