



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 099 113
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			265 351
Annen driftsinntekt		7 127 419	17 154 421
Sum inntekter		7 127 419	17 419 772
Kostnader			
Varekostnad			12 087
Lønnskostnad		28 525	
Avskrivning		16 026	16 026
Annen driftskostnad		3 206 127	3 726 057
Sum kostnader		3 250 678	3 754 170
Driftsresultat		3 876 741	13 665 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		380	4 114
Sum finansinntekter		380	4 114
Annen finanskostnad		4 181 100	2 899 254
Sum finanskostnader		4 181 100	2 899 254
Netto finans		-4 180 720	-2 895 140
Ordinært resultat før skattekostnad		-303 979	10 770 462
Skattekostnad på ordinært resultat		-66 876	1 750 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		-237 103	9 020 202
Årsresultat		-237 103	9 020 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond		-3 495 571	5 729 745
Overføringer annen egenkapital		3 258 468	3 290 457
Sum overføringer og disponeringer		-237 103	9 020 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		163 142 000	167 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		102 373	118 399
Sum varige driftsmidler		163 244 373	167 118 399
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			2 183 176
Sum finansielle anleggsmidler			2 183 176
Sum anleggsmidler		163 244 373	169 301 575
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 576	
Andre fordringer		246 077	
Sum fordringer		248 653	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 562 723	3 528 200
Sum omløpsmidler		4 811 376	3 528 200
SUM EIENDELER		168 055 749	172 829 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	640 056	640 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		640 056	640 056
Opptjent egenkapital			
Fond		21 969 943	25 465 514
Annen egenkapital		4 084 216	825 748
Sum opptjent egenkapital		26 054 159	26 291 262
Sum egenkapital		26 694 215	26 931 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 701 582	7 768 458
Sum avsetninger for forpliktelser		7 701 582	7 768 458
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		109 440 000	114 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		23 168 214	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld		132 608 214	137 168 214
Sum langsiktig gjeld		140 309 796	144 936 672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 918	
Annen kortsiktig gjeld		945 820	961 785
Sum kortsiktig gjeld		1 051 738	961 785
Sum gjeld		141 361 534	145 898 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 055 749	172 829 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 572689

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 099 113
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 928 099 113
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			265 351
Annen driftsinntekt		7 127 419	17 154 421
Sum inntekter		7 127 419	17 419 772
Kostnader			
Varekostnad			12 087
Lønnskostnad		28 525	
Avskrivning		16 026	16 026
Annen driftskostnad		3 206 127	3 726 057
Sum kostnader		3 250 678	3 754 170
Driftsresultat		3 876 741	13 665 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		380	4 114
Sum finansinntekter		380	4 114
Annen finanskostnad		4 181 100	2 899 254
Sum finanskostnader		4 181 100	2 899 254
Netto finans		-4 180 720	-2 895 140
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-303 979	10 770 462
Skattekostnad på ordinært resultat		-66 876	1 750 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		-237 103	9 020 202
Årsresultat		-237 103	9 020 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond		-3 495 571	5 729 745
Overføringer annen egenkapital		3 258 468	3 290 457
Sum overføringer og disponeringer		-237 103	9 020 202



Organisasjonsnr: 928 099 113
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	163 142 000	167 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	102 373	118 399
Sum varige driftsmidler	163 244 373	167 118 399

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern		2 183 176
Sum finansielle anleggsmidler		2 183 176

Sum anleggsmidler	163 244 373	169 301 575
--------------------------	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	2 576	
Andre fordringer	246 077	
Sum fordringer	248 653	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 562 723	3 528 200
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	4 811 376	3 528 200
-------------------------	------------------	------------------

SUM EIENDELER	168 055 749	172 829 775
----------------------	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2	640 056	640 056
Sum innskutt egenkapital		640 056	640 056

Opptjent egenkapital

Fond	21 969 943	25 465 514
Annen egenkapital	4 084 216	825 748
Sum opptjent egenkapital	26 054 159	26 291 262



Sum egenkapital	26 694 215	26 931 318
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	7 701 582	7 768 458
Sum avsetninger for forpliktelser	7 701 582	7 768 458
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	109 440 000	114 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	23 168 214	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld	132 608 214	137 168 214
Sum langsiktig gjeld	140 309 796	144 936 672
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	105 918	
Annen kortsiktig gjeld	945 820	961 785
Sum kortsiktig gjeld	1 051 738	961 785
Sum gjeld	141 361 534	145 898 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	168 055 749	172 829 775



Organisasjonsnr: 928 099 113
BANEHEIA PARK NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	21.34	640056.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Eventyrgården AS	15270.00	50.90%	Ordinære aksjer
Kama Invest AS	4800.00	16.00%	Ordinære aksjer
Katje AS	2100.00	7.00%	Ordinære aksjer
Ropstad Holding AS	2100.00	7.00%	Ordinære aksjer
Quarten Eiendom AS	1500.00	5.00%	Ordinære aksjer
H2b Eiendom AS	1420.00	4.73%	Ordinære aksjer
Maso Eiendom AS	1420.00	4.73%	Ordinære aksjer
Gunerius Invest AS	1390.00	4.63%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

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



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Baneheia Park Næringseiendom AS

Uavhengig revisors beretning for 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baneheia Park Næringseiendom AS som viser et underskudd på NOK 237 103. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Uavhengig revisors beretning 2022 for Baneheia Park Næringsseiendom AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2022 for Baneheia Park Næringseiendom AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 20. mars 2023

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor



Baneheia Park Næringseiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømpoppstilling**
- Noter**

Revisjonsberetning



Baneheia Park Næringseiendom AS

Org. nr. 928099113

Resultatregnskap	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	11 608 919	10 073 946
Verdiendring investeringseiendom	1	-4 481 500	7 345 826
Sum driftsinntekter		7 127 419	17 419 772
Driftskostnader			
Varekostnad		0	12 087
Lønnskostnad	2	28 525	0
Avskrivning		16 026	16 026
Annen driftskostnad		3 206 127	3 726 057
Sum driftskostnader		3 250 678	3 754 170
DRIFTSRESULTAT		3 876 741	13 665 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		380	0
Annen finansinntekt		0	4 114
Sum finansinntekter		380	4 114
Annen rentekostnad		4 180 640	2 899 254
Annen finanskostnad		460	0
Sum finanskostnader		4 181 100	2 899 254
Netto finansposter		-4 180 720	-2 895 140
Resultat før skattekostnad		-303 979	10 770 462
Skattekostnad	3	-66 876	1 750 260
ÅRSRESULTAT		-237 103	9 020 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond		3 495 571	-5 729 745
Overføring til/fra annen egenkapital		-3 258 468	-3 290 457
Sum overføringer og disponeringer		237 103	-9 020 202



Baneheia Park Næringseiendom AS

Org. nr: 928099113

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	163 142 000	167 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		102 373	118 399
Sum varige driftsmidler		163 244 373	167 118 399
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		0	2 183 176
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 183 176
Sum anleggsmidler		163 244 373	169 301 575
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		2 576	0
Andre fordringer		246 077	0
Sum fordringer		248 653	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 562 723	3 528 200
Sum omløpsmidler		4 811 376	3 528 200
SUM EIENDELER		168 055 749	172 829 775



Baneheia Park Næringseiendom AS

Org. nr. 928099113

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	640 056	30 000
Aksjekapital ikke registrert		0	610 056
Sum innskutt egenkapital		<u>640 056</u>	<u>640 056</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		21 969 943	25 465 514
Annen egenkapital		4 084 216	825 746
Sum opptjent egenkapital		<u>26 054 169</u>	<u>26 291 260</u>
Sum egenkapital	6	<u>26 694 215</u>	<u>26 931 316</u>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	7 701 582	7 768 458
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>7 701 582</u>	<u>7 768 458</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	7	109 440 000	114 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	23 168 214	23 168 214
Sum annen langsiktig gjeld		<u>132 608 214</u>	<u>137 168 214</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>140 309 796</u>	<u>144 936 672</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 918	0
Annen kortsiktig gjeld		945 820	961 785
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 051 738</u>	<u>961 785</u>
Sum gjeld		<u>141 361 534</u>	<u>145 898 457</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>168 055 749</u>	<u>172 829 773</u>

Kristiansand 20.03.2023


Ruth Elisabeth Ropstad
styremedlem


Anstein Fidje
styremedlem


Jon Martin Bjelgum
styreleder



Kontanstrømoppstilling

Baneheia Park Næringseiendom AS

	2022	2021
Kontanstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(303 979)	10 770 462
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	16 026	-
Verdiendring investeringseiendom	4 481 500	(7 345 826)
Endring i fordringer	1 934 522	-
Endring i leverandørgjeld	105 918	-
Endring i andre tidsavgrensninger	(15 965)	227 738
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6 218 022	3 652 374
Kontanstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved investering driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	(623 500)	(154 174)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(623 500)	(154 174)
Kontanstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld	(4 560 000)	-
Stiftelse	-	30 000
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(4 560 000)	30 000
Netto kontantstrøm for perioden	1 034 522	3 528 200
Kanter og kontantekvivalenter pr 1.1	3 528 200	-
Kanter og kontantekvivalenter pr 31.12	4 562 722	3 528 200



Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet den 12.10.2021. Selskapet var overtakende selskap i fusjon med Baneheia Park AS. Fusjonen er regnskapsført til kontinuitet. Skattemessig har fusjonen virkning fra endelig ikrafttredelse som er i 2022. Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9, 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Baneheia Park AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsvurderinger, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av foretak/sakkyndige som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.



Banehela Park Næringsseiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig et denne kan bli nyttiggjort. Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Banehela Park Næringsseiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2022. Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdissvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Eventyrgården AS.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."



Baneheia Park Næringsseidom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1	Driftsinntekter	
Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2022	31.12.2021
Leieinntekter fast eiendom	11 608 919	10 073 946
Verdiendring investeringseidom	(4 481 500)	7 345 826
Sum	7 127 419	17 419 772
Geografisk fordeling		
Norge	7 127 419	17 419 772
Sum	7 127 419	17 419 772

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2022. Det er utbetalt godtgjørelse til styret med kr 25 000.
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret.

Note 3	Skatt	
Oversikt over midlertidige forskjeller	1.1.	31.12.
Investeringseidom	44 889 888	45 124 107
Underskudd til fremføring	(9 882 695)	(9 812 936)
Sum midlertidige forskjeller	35 007 193	35 311 171
22 % utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	7 781 582	7 768 458

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	(303 979)	10 770 462
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	234 220	(11 884 274)
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	(69 759)	(1 113 812)
Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(66 876)	(1 750 260)
Sum skattekostnad	(66 876)	(1 750 260)


Banehela Park Næringsseidom AS
Noter til årsregnskapet 2022
Note 4 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	-	-
Anskaffelseskost 1.1.	134 951 906	134 951 906
Årets tilgang	623 500	623 500
Årets øvngang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	134 975 406	134 975 406
Verdiregulering 1.1.	32 648 094	32 648 094
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring Investeringseiendom	(4 481 500)	(4 481 500)
Øvngang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	28 166 594	28 166 594
Bokført verdi pr 31.12.	163 142 000	163 142 000

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har pr 31.12 innhentet eksternt takst for verdi av eiendommen. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	21,3352	640 056

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Eventyrgården AS	15270	50,90 %	50,90 %
Maso Eiendom AS	1 420	4,73 %	4,73 %
H2B Eiendom AS	1 420	4,73 %	4,73 %
Gunerius Invest AS	1 390	4,63 %	4,63 %
Robstad Holding AS	2 100	7,00 %	7,00 %
Katje AS	2 100	7,00 %	7,00 %
Quarten Eiendom AS	1 500	5,00 %	5,00 %
Kama Invest AS	4 800	16,00 %	16,00 %
Sum	30 000	100,00 %	100,00 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Aksjekapital ikke res.	Fond		Sum
			for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 01.01.2021	30 000	-	25 465 514	825 749	26 321 263
Tilført ved fusjon	610 056	-	-	-	610 056
Brutto avsatt FUG	-	-	(4 481 501)	4 481 501	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	985 930	(985 930)	-
Periodens resultat	-	-	-	(237 103)	(237 103)
Egenkapital pr 31.12.2022	640 056	-	21 969 943	4 084 216	26 694 215



Baneheia Park Næringseiendom AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 7 Lån og pantstillelser

Selskapet har gjeldsbrevlån NOK 109 440 000. Lånet er sikret med pant i investeringseiendom

Note 8 Mellomværende med aksjonærer

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2022	31.12.2021
Masc Eiendom AS	1 855 659	4 558 618
H2B Eiendom AS	1 855 659	4 558 618
Gunerius Invest AS	1 903 835	4 606 794
Eventyrgården AS	9 444 184	9 444 184
Kama AS	3 706 914	-
Robstad Holding AS	1 621 776	-
Katje AS	1 621 776	-
Quarter Eiendom AS	1 158 411	-
Sum	23 168 214	23 168 214

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2022.

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kreditt risiko og likviditetsrisiko

Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm og resultat.

Kreditt risiko

Kreditt risiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.

**Baneheia Park Næringsseidom AS****Noter til årsregnskapet 2022****Note 11 Finansielle instrumenter etter kategori**

	Utlån og fordringer	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2021				
Eiendeler				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	2 183 176	-	-	2 183 176
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	3 528 200	-	-	3 528 200
Sum	5 711 376	-	-	5 711 376

		Andre Derivater benyttet forpliktelser til for sikringsformål amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-
Lån	-	137 167 214	137 167 214
Derivater	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	961 785	961 785
Sum	-	138 128 999	138 128 999

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

	Utlån og fordringer	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2022				
Eiendeler				
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	248 653	-	-	248 653
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-
Kontanter	4 562 723	-	-	4 562 723
Sum	4 811 376	-	-	4 811 376

		Andre Derivater benyttet forpliktelser til for sikringsformål amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-
Lån	-	132 608 214	132 608 214
Derivater	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	945 820	945 820
Sum	-	133 554 034	133 554 034

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskaps generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen. Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.