

ÅRSBERETNING 2015

Berner Gruppen AS

Konsernet har siden 2013 fokusert sin virksomhet på eiendom. I løpet av 2015 ble det gjennomført en omorganisering i konsernet slik at Berner Gruppen AS ble morselskapet til tre direkte eide datterselskaper som eide hver sin eiendom. Eiendommen i Akersgata 47-49/Pilestredet 8 ble solgt 1.9.2015 og eiendommen i Drammensveien 131 ble solgt 7.1.2016. Etter dette er konsernet eier av en eiendom.

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Årsregnskap

Driftsinntektene for konsernet ble 71,8 mkr i 2015 mot 76,9 mkr i 2014. Driftsresultatet etter av- og nedskrivninger ble 43,8 mkr i 2015 mot 48,9 mkr i 2014. Årsresultatet etter skatt ble 612,3 mkr i 2015 mot -23,1 mkr i 2014. Datterselskapet Citypassagen Eiendom AS ble solgt 1.9.2015 med en regnskapsmessig gevinst i konsernregnskapet på 624,0 mkr. I forbindelse med salget ble sikringsbokføringen av konsernets rentebytteavtaler avsluttet med et regnskapsmessig tap på 45,5 mkr.

De samlede investeringene i varige driftsmidler for konsernet i 2015 var 6,6 mkr. Likviditetsbeholdning var 81,4 mkr pr. 31.12.2015.

Konsernets total kapital var ved utgangen av året 582,0 mkr mot 838,2 mkr året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2015 var 33,4 % sammenlignet med 6,3 % pr. 31.12.2014. Det er i løpet av 2015 utbetalt 447,8 mkr i utbytte til aksjonærene. Det er ikke avsatt utbytte pr. 31.12.2015.

Driftsresultatet etter av- og nedskrivninger i morselskapet ble -4,2 mkr i 2015 mot -3,8 mkr i 2014. Det er inntektsført 23,1 mkr i konsernbidrag fra datterselskap. Morselskapets total kapital var ved utgangen av året 315,6 mkr mot 192,9 mkr pr. 31.12.2014. Egenkapitalen pr. 31.12.2015 var på 223,5 mkr mot 102,8 mkr pr. 31.12.2014.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av morselskapet og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultatet for regnskapsåret 2015.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Eiendom

Konsernets eiendomsmasse har i løpet av året bestått av ca 21.000 m² i Akersgata og Pilestredet i Oslo, trykkeritomten på Lørenskog på ca 45 dekar med 12.000 m² industribygg og ytterligere potensial for utbygging, samt Drammensveien 131, et kontorbygg på ca 11.000 m² BTA.

Utleiegraden i Akersgata/Pilestredet var frem til eiendommen ble solgt på ca 95 %. Bygget på Lørenskog er tilnærmet fullt utleiet og vektet gjenværende leietid for utleiearealene er ca 7,0 år. Drammensveien 131 er fullt utleiet som hovedkontor for Yara og vektet gjenværende leietid er ca 7,5 år.

Personal, organisasjon, likestilling

Selskapet og konsernet har ved utgangen av året 1 ansatt. Arbeidsmiljøet anses som godt og det har ikke blitt rapport om skader eller ulykker i 2015.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø.

Gjeld og kapitalforhold

Den langsiktige gjelden på eiendommen i Drammensveien 131 er i løpet av året refinansiert. I forbindelse med salget av eiendommen i Akersgata/Pilestredet ble 445,5 mkr av gjelden tilbakebetalt. Ved utgangen av 2015 var rentebærende gjeld 273,5 mkr mot 730,0 mkr ved utgangen av 2014.

Finansiell risiko

Konsernet er ikke vesentlig eksponert for valutarisiko siden inntekter og kostnader hovedsakelig er i norske kroner.

Konsernet er part i tre fastrenteavtaler med forfall i 2018. I forbindelse med salg av eiendom i 2015 og avslutning av sikringsbokføring ble disse avtalene balanseført til virkelig verdi. Resultater og kontantstrømmer fremover påvirkes av endringer i rentenivået.

Konsernet har lav kredittrisiko i sin kundeportefølje.

Framtidsutsikter

Konsernet driver hovedsakelig innenfor eiendom og vil nedskalere virksomheten ettersom to av tre eiendommer er solgt.

Årsresultat og disponeringer

Konsernets årsresultat ble i 2015 612,3 mkr mot -23,1 mkr i 2014.


Morselskapets årsresultat på 621,1 mkr etter skattekostnad foreslås disponert slik:


(tall i hele 1000)

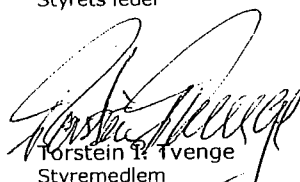
Annen egenkapital	621 070
Sum anvendelse	621 070

Oslo, 27. januar 2016

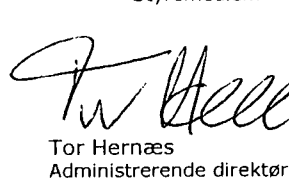

Anne Lise Meyer
Styrets leder


Jens P. Meyerdahl d.a.y.
Styremedlem


Ragnar Horn
Styremedlem


Torstein R. Tvenge
Styremedlem


Kristian Eriksen
Styremedlem


Tor Hernæs
Administrerende direktør

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Resultatregnskap

Beløp i hele 1000

Mor			Konsern	
01.01 - 31.12			01.01 - 31.12	
2015	2014	Note	2015	2014
0	0	Salgsinntekt	71 538	75 945
3 145	2 488	Annen driftsinntekt	275	972
3 145	2 488	Sum inntekter	71 813	76 917
2 267	2 010	Lønnskostnad	2 688	4 503
0	0	Av- og nedskrivning på varige driftsm. og immat. eiend.	15 317	14 202
5 044	4 252	Annen driftskostnad	9 994	9 303
-4 166	-3 773	Driftsresultat	43 815	48 908
23 095	35 564	Res. fra investering i annet foretak i samme konsern	0	0
601 785	0	Gevinst ved utgang datterselskap	623 966	0
661	3 436	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
1 830	316	Annen renteinntekt	2 387	2 657
1 609	3 136	Annen finansinntekt	1 620	3 166
170	-270	Verdiendr. av markedsbaserte finansielle omløpsm.	170	-270
	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
-264	-6 396	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
-4 243	-10	Annen rentekostnad	-16 649	-22 677
-3 167	-4 798	Annen finanskostnad	-57 742	-31 225
617 310	27 204	Ordinært resultat før skattekostnad	597 568	559
-3 760	20 485	Skattekostnad på ordinært resultat	-14 718	23 692
621 070	6 719	Årsresultat	612 286	-23 133
		Majoritetens andel av årsresultatet	612 286	-23 133
		Minoritetens andel av årsresultatet	0	0
		Anvendelse av årsresultatet		
621 070	6 719	Annen egenkapital		
621 070	6 719	Sum anvendelse		

Berner Gruppen AS
 Års- og konsernregnskap for 2015

Balanse

Beløp i hele 1000					
Mor			Konsern		
31.12.2015	31.12.2014		Note	31.12.2015	31.12.2014
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	6 345	Utsatt skattefordel	10	5 301	0
<u>0</u>	<u>6 345</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>5 301</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler					
0	30	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5/13	469 359	627 070
0	0	Anlegg under utførelse	5/13		2 389
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kont.mask. o.l	5		3 888
<u>0</u>	<u>30</u>	Sum varige driftsmidler		<u>469 359</u>	<u>633 347</u>
Finansielle anleggsmidler					
127 209	78 811	Investeringer i datterselskap	6	0	0
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	7	0	0
69 750	15 979	Langsiktige fordringer	3/8	0	0
<u>196 959</u>	<u>94 790</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>196 959</u>	<u>101 165</u>	Sum anleggsmidler		<u>474 660</u>	<u>633 347</u>
Omløpsmidler					
Fordringer					
792	1 430	Kundefordringer		15 863	29 462
37 242	36 097	Andre fordringer	8/15	8 892	7 204
<u>38 034</u>	<u>37 527</u>	Sum fordringer		<u>24 755</u>	<u>36 667</u>
Investeringer					
1 220	1 846	Markedsbaserte aksjer	7	1 220	1 846
<u>1 220</u>	<u>1 846</u>	Sum investeringer		<u>1 220</u>	<u>1 846</u>
79 396	52 328	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8/15	81 370	166 375
<u>118 650</u>	<u>91 702</u>	Sum omløpsmidler		<u>107 345</u>	<u>204 888</u>
<u>315 610</u>	<u>192 866</u>	Sum eiendeler		<u>582 005</u>	<u>838 235</u>

Berner Gruppen AS

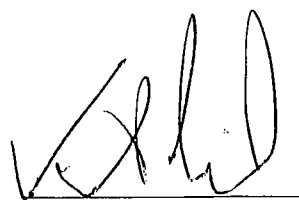
Års- og konsernregnskap for 2015

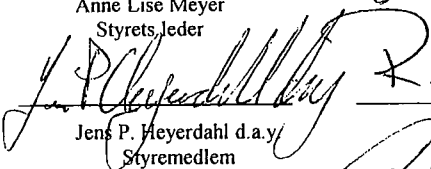
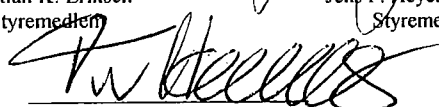
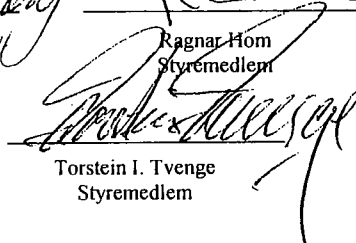
Balanse

Beløp i hele 1000

Mor		Konsern		
31.12.2015	31.12.2014	Note	31.12.2015	31.12.2014
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
23 260	24 064	11	23 260	24 064
	-804	11		-804
23 260	23 260		23 260	23 260
Opptjent egenkapital				
200 239	79 556	11	194 125	29 590
200 239	79 556		194 125	29 590
223 499	102 816		217 385	52 850
Avsetning for forpliktelser				
9 420	7 924	4	9 420	7 924
0	0	10	0	1 212
9 420	7 924		9 420	9 136
Annen langsiktig gjeld				
0	0	9/13	273 500	730 000
0	78 661	8	0	0
0	0		0	366
0	78 661		273 500	730 366
Kortsiktig gjeld				
41 598	0		41 598	0
5 289	613	8	6 320	1 967
0	0	10	0	59
1 271	127		3 931	5 273
0	0	11	0	0
34 533	2 726	8/15	29 850	38 584
82 691	3 466		81 699	45 883
92 111	90 051		364 619	785 385
315 610	192 866		582 005	838 235

Oslo, 27. januar 2016


Kristian K. Eriksen
Styremedlem

Anne Lise Meyer
Styrets leder

Jens P. Heyerdahl d.a.y.
StyremedlemRagnar Hom
Styremedlem

Tor Hernæs
Administrerende direktør

Torstein I. Tvenge
Styremedlem

Berner Gruppen AS
Års- og konsernregnskap for 2015

Kontantstrømoppstilling

Beløp i hele 1000

Mor			Konsern	
01.01 - 31.12			01.01 - 31.12	
2015	2014	Note	2015	2014
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
617 310	27 204		597 568	559
0	0			
0	0	10	-59	1
30	0		0	0
0	0	5	15 317	14 202
0	0		0	0
4 286	15 937	14	17 487	-11 931
1 496	752		1 496	752
41 598	0		41 598	0
-601 785	0		-623 966	16 075
-170	261		-170	271
13 147	-1 340	14	-3 674	34 827
75 913	42 814		45 597	54 756
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	5	-6 600	-36 177
625 534	1 086	7	567 400	91 615
78 120	0			0
-70 000				
250				
633 904	1 086		560 800	55 438
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	9	300 000	730 000
-235 000	-65 728	9	-543 650	-747 974
0	-15 264	11	0	-15 264
0	0		0	0
-447 751	-9 548	11	-447 751	-9 548
-682 751	-90 540		-691 401	-42 786
27 066	-46 640		-85 004	67 408
52 328	98 968	15	166 376	98 968
79 396	52 328	15	81 370	166 376

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2015. Års- og konsernregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat. For å gjøre års- og konsernregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendratt i formen. Den nødvendige spesifiseringen er gjort i notene. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Det er tatt hensyn til sikring og porteføljestyling. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet.

Ved trinnvise kjøp av eierandeler legges verdien av eiendeler og gjeld ved tidspunktet for etablering av konsernforholdet til grunn. Senere kjøp av eierandeler i eksisterende datterselskap, vil ikke påvirke vurderingen av eiendeler og gjeld, med unntak av merverdi i form av goodwill som analyseres ved hvert kjøp.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merverdi som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Generelle prinsipper

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket returer, merverdiavgift, rabatter, provisjoner og fakturerte fraktkostnader.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er vesentlig lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en viss økonomisk levetid, samt en vesentlig kostpris. Operasjonell leasing kostnadsføres som vanlig leiekostnad, og klassifiseres som ordinær driftskostnad.

Aktiverte renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostprisen.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Konsernet har pensjonsordninger som gir de ansatte rett til avtalte fremtidige pensjonsytelser, kalt ytelsesplaner. Pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening på basis av forutsetninger om antall opptjeningsår, diskonteringsrente, fremtidig avkastning på pensjonsmidler, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden og aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelse består av brutto pensjonsforpliktelse fratrukket virkelig verdi av pensjonsmidler. Netto pensjonsforpliktelser på underfinansierte ordninger er balanseført som langsiktig rentefri gjeld, mens netto pensjonsmidler på overfinansierte ordninger er balanseført som langsiktig rentefri fordring dersom det er sannsynlig at overfinansieringen kan utnyttas.

Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplanene, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik mot beregningsforutsetningene (estimatendringer), fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikene overstiger 10 % av brutto pensjonsforpliktelse/pensjonsmidlene.

Netto pensjonskostnad, som er brutto pensjonskostnad fratrukket estimert avkastning på pensjonsmidlene, korrigert for fordelt virkning av endringer i estimater og pensjonsplaner, klassifiseres som ordinær driftskostnad, og er presentert sammen med lønn og andre ytelser.

Finansielle eiendeler

Markedsbaserte obligasjoner vurderes til virkelig verdi i tråd med regnskapslovens § 5-8. Ikke markedsbaserte aksjer klassifisert som omløpsmidler, vurderes til det laveste av anskaffelseskost og markedsverdi for porteføljen sett under ett.

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Investering i aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler, vurderes til anskaffelseskost. Dersom den virkelige verdien av investeringen er vesentlig lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives investeringen ned til virkelig verdi.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for eventuelle feil i tidligere års beregninger.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. *Kontanter og kontantekvivalenter* omfatter kontanter og bankinnskudd.

Berner Gruppen AS
Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 2 Inntekter

	Konsern	
	01.01 - 31.12	
	2015	2014
Husleieinntekter	71 538	75 945
Andre driftsinntekter	275	972
Sum inntekter	71 813	76 917

Note 3 Fordringer

Balansført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år:

	Mor		Konsern	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Periodisert sikring avsluttet renteswap	0	15 979	0	0
Øvrige langsiktige fordringer	69 750	0	0	0
Sum	69 750	15 979	0	0

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 4 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.	Mor		Konsern	
	01.01 -31.12	2014	01.01 -31.12	2014
Lønninger	636	3 095	636	3 095
Arbeidsgiveravgift	185	566	185	566
Pensjonskostnader (ekskl. aga)	1 706	766	1 706	766
Andre ytelser	581	77	581	77
Viderebelastning av lønnskostnader	-841	-2 491	-841	0
Lønnskostnader	<u>2 267</u>	<u>2 012</u>	<u>2 267</u>	<u>4 504</u>
Gjennomsnittlig antall årsverk	2	2	2	2
Daglig leder	Lønn mv	Pensjon	Andre ytelser	
Daglig leder *	0	0	1 132	

* Administrerende direktør Tor Hernæs er leiet inn fra Aprimo Rådgivning AS og honorarene for 2015 er tatt med under andre ytelser.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Mor	Konsern
	01.01. - 31.12.2015	
Lovpålagt revisjon og attestasjonstjenester	225	265
Bistand årsregnskap og ligningspapirer	45	81
Skatterådgivning	442	442
Sum eks MVA	<u>712</u>	<u>788</u>

Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Ytelsesplan

Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordninger gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er fondert gjennom et forsikringselskap. I tillegg har ledende ansatte en tilleggspensjon utover den generelle ordning. Ordningen er ufondert.

Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser

Pensjonsordningene behandles regnskapsmessig i henhold til NRS 6 om Pensjonskostnader. Selskapets pensjonsordning behandles som en ytelsesplan. Morselskapet og konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 2 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Konsernets pensjonsordning forvaltes av DNB.

Berner Gruppen AS
Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Pensjonskostnad	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12 2015	2014	01.01 - 31.12 2015	2014
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	52	196	52	196
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	234	377	234	377
Avkastning på pensjonsmidler	-38	-75	-38	-75
Adminstrasjonskostnader	27	49	27	49
Resultatføring ved avkorting	1 298	234	1 298	234
Resultatført virkning av planendring	0	0	0	0
Periodisert arbeidsgiveravgift	39	77	39	77
Netto pensjonskostnad *	1 611	859	1 611	859

* inklusive arbeidsgiveravgift.

Avstemming av pensjonsordningenes finansierte status mot beløp i balansen:

Mor og konsern

	31.12.2015		31.12.2014	
	Sikret ordning	Usikret ordning	Sikret ordning	Usikret ordning
Beregnete pensjonsforpliktelser	1 382	8 365	1 471	8 721
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-1 318	0	-1 152	0
Aga av netto pensjonsforpliktelse	9	1 179	45	1 230
Ikke resultatført virkning av planendring	0	0	0	0
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	40	-238	-244	-2 146
Netto pensjonsforpliktelser (midler) *	113	9 307	120	7 804

* inklusive arbeidsgiveravgift

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,70 %	2,30 %
Forventet lønnsregulering	2,50 %	2,75 %
Forventet pensjonsøkning	0,00 %	0,00 %
Forventet G-regulering	2,25 %	2,50 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,30 %	3,20 %

Som aktuariemessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen pensjonskasser og forsikring.

Berner Gruppen AS
Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 6 Datterselskap

Datterselskap

Citypassagen AS

Formelle opplysninger

Forretningskontor	Oslo
Eierandel	100,0 %
Andel av stemmeberettiget kapital	100,0 %

Aksjer i Citypassagen AS er solgt i 2015

Datterdatterselskap

AS Oslo Ridehus

Formelle opplysninger

Forretningskontor	Oslo
Eierandel	100,0 %
Andel av stemmeberettiget kapital	100,0 %

Datterdatterselskap

Skoglistubben AS

Formelle opplysninger

Forretningskontor	Oslo
Eierandel	100,0 %
Andel av stemmeberettiget kapital	100,0 %

Aksjene i Skoglistubben AS er anskaffet i 2015 som en del av omorganisering.

Eiendommene i Skoglistubben AS ligger i Lørenskog og ble skilt ut av Citypassagen AS ved omorganiseringen i 2015.

Berner Gruppen AS
Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 7 Aksjer og andeler i andre selskap mm.

	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Omløpsmidler:			
Markedsbaserte aksjer	1 846	1 220	1 220
	1 846	1 220	1 220

Anleggsmidler:

Aksjer i Citypassagen AS er solgt i 2015 med en gevinst på tnoK 623.966.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. - Mor

	Andre kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Foretak i samme konsern	32 699	36 994	69 750	15 979
Sum	32 699	36 994	69 750	15 979

	Annen kortsiktig gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Foretak i samme konsern	25 724	1 249	0	78 661
Sum	25 724	1 249	0	78 661

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner og rentebytteavtaler

	Mor		Konsern	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	273 500	730 000
Sum	0	0	273 500	730 000

Gjennomsnittlig rente **2,70 %** 3,48 %

Det er ingen covenants krav knyttet til langsiktig lån.

For å sikre seg mot eksponering knyttet til fremtidige endringer i renten på langsiktig lån har konsernet inngått rentebytteavtaler på 400 mkr som byttes fra flytende til fast rente. Frem til 1.8.2015 ble sikringen regnskapsført som kontantstrømsikring og virkelig verdi på sikringsinstrumentene ble ikke regnskapsført. Mottatte og betalte renter på rentebytteavtalene ble resultatført i takt med rentene på lånet og er klassifisert som annen rentekostnad.

I forbindelse med realisasjon av eiendom ble rentebytteavtalene realisert konserninternt 1.8.2015. Samtidig opphørte sikringsbøkføringen og virkelig verdi av rentebytteavtalene nå balanseført. Endring i virkelig verdi resultatføres.

	Beløp (i TNOK)	Varighet	Rente
Rentebytteavtale 1	100 000	03.03.08-28.03.18	5,19 %
Rentebytteavtale 2	100 000	05.08.08-06.08.18	5,63 %
Rentebytteavtale 3	200 000	26.02.08-28.03.18	5,15 %

Virkelig verdi av rentebytteavtale per 31.12.15 er kr - 41.597.694

Berner Gruppen AS
Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 10 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2015	2014	2015	2014
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	617 310	27 204		
Permanente forskjeller	-592 206	-2 782		
Endring midlertidige forskjeller	43 422	6 846		
Grunnlag betalbar skatt på årets resultat	68 526	31 268		
Skatt 27%	18 502	8 443		
Fremførbart underskudd	-18 502	-8 443		
Mottatt/avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	0		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0		
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Skatteeffekt av konsernbidrag	-2 593	0		
Brutto endring utsatt skatt-/skattefordel	-3 051	20 485		
Virkning av endring i skatteregler	1 884	0		
Årets totale skattekostnad	-3 760	20 485		
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2015	2014	2015	2014
Anleggsmidler	608	798	-19 977	17 785
Omløpsmidler	3 213	4 016	2 810	4 016
Finansielle instrumenter	2 931	15 979	2 931	27 197
Fordring og gjeld etter fordringsmodellen	0	0	0	0
Fordringer	-75	0		0
Kortsiktig gjeld	0	-11	0	-11
Langsiktig gjeld	-9 420	-7 924	-9 420	-7 924
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	-217	-217
Underskudd til fremføring	-91 457	-160 215	-91 457	-160 215
Sum midlertidige forskjeller	-94 200	-147 358	-115 330	-119 369
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	94 200	123 858	94 200	123 858
Grunnlag utsatt skatt i balansen	0	-23 500	-21 205	4 489
Utsatt skattefordel i balansen pr 31.12	0	-6 345	-5 301	1 212

*) Utsatt skattefordel balanseføres på bakgrunn av forventede fremtidige skattemessige overskudd i konsernet.

	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2015	2014	2015	2014
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats				
Forventet skatt etter nominell skattesats (27%)	166 674	7 345	161 600	951
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	1	-6 231	8
Effekt av endring utsatt skatt	-9 834	13 891	-9 910	19 142
Skattefritt utbytte	0	-10	0	-10
Verdiendring på aksjer innenfor fritaksmodellen	-6	0	-6	0
Skattefrie gevinster fra aksjesalg	-162 482	-742	-162 482	3 601
Virkning av endring i skatteregler og - satser	1 889	0	2 313	0
Skattekostnad (inntekt)	-3 760	20 485	-14 718	23 692
<i>Effektiv skattesats (skattekostnad/resultat før skatt)</i>	<i>-0,6 %</i>	<i>75,3 %</i>	<i>-9,1 %</i>	<i>2491,3 %</i>

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 11 Egenkapital konsern

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2014	24 064	-804	29 590	52 850
Årsresultat			612 286	612 286
Kjøp av egne aksjer	-804	804		0
Ekstraordinært utbytte			-447 751	-447 751
Egenkapital 31.12.2015	23 260	0	194 125	217 385

Note 11 Egenkapital og aksjonærinformasjon for mor

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2014	24 064	-804	79 555	102 816
Årets endring i egenkapital:				
Årsresultat			621 070	621 070
Tilbakekjøp av egne aksjer	-804	804		0
Fisjon/fusjon			-52 635	-52 635
Ekstraordinært utbytte			-447 751	-447 751
Egenkapital 31.12.2015	23 260	0	200 239	223 501

Det er i løpet av året gjennomført en konsernintern omorganisering.

Det tidligere datterselskapet Citypassagen AS ble fusjonert inn i morselskapet Berner Gruppen.

Fusjonen ble gjennomført uten utstedelse av vederlag og fulgte de forenklede reglene.

Fusjonen ble gjennomført til konsernkontinuitet med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2015.

Eiendomsvirksomheten som var blitt fusjonert inn i Berner Gruppen ble deretter fisjonert ut.

Gjennom en trekantfisjon ble virksomhetene overført til nystiftede datterselskaper.

Sammenligningstall er ikke endret.

Berner Gruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 12 Egenkapital og aksjonærinformasjon for mor (fortsatt)

Eierstruktur:

De største aksjonærene i Berner Gruppen AS pr. 31.12.2015 var:

	Aksjer	Eierandel
Hamang AS	263 665	22,7 %
Tvenge Torstein	211 054	18,1 %
Furunål Kultur AS	186 040	16,0 %
Fram Management AS	100 000	8,6 %
Taconic AS	97 362	8,4 %
Fram Realinvest AS	75 000	6,4 %
Lychegården A/S	71 639	6,2 %
Tyin A/S	40 858	3,5 %
Fjellbakke AS	30 000	2,6 %
Norus AS	24 257	2,1 %
Oak Management AS	17 049	1,5 %
Horn Bull AS	15 000	1,3 %
Sum største	1 131 924	97,3 %
Sum øvrige	31 065	2,7 %
Totalt antall aksjer	1 162 989	100 %

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Aksjer
Jens P. Heyerdahl d.a.y.	Styremedlem	2 369
Torstein Tvenge	Styremedlem	211 054

Berner Gruppen AS
Års- og konsernregnskap for 2015

Beløp i hele 1000

Note 13 Pantstillelser og garantiansvar

	Mor		Konsern	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Balansført gjeld som er sikret ved pant ol.				
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	273 500	730 000
Sum	0	0	273 500	730 000
Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:				
Tomter, bygninger ol.	0	0	275 598	413 600
Sum	0	0	275 598	413 600

Gjeld til kredittinstitusjoner i Berner Gruppen konsernet er sikret ved pant i eiendom eid av datterselskapet AS Oslo Ridehus.

Note 14 Sammenslåtte poster i kontantstrømoppstillingen

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2015	2014	2015	2014
Endring i kundefordringer	661	15 727	12 832	-13 242
Endring i leverandørgjeld	3 625	210	4 655	1 311
Sum endring i kundeford. og leverandørgj.	4 286	15 937	17 487	-11 931

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2015	2014	2015	2014
Endring andre korts. fordringer	-24 062	0	-2 395	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	0	-366	
Endring annen kortsiktig gjeld	31 807	-1 340	428	34 827
Endring skyldig offentlige avgifter	1 144	0	-1 341	0
Investering i aksjer og andeler	4 258	0	0	0
Sum endring i andre tidsavgrensingsposter	13 147	-1 340	-3 674	34 827

Note 15 Bankinnskudd, kontanter m.v.

	Mor		Konsern	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Bundne midler på skattetrekkkonto	27	90	27	90

Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

I hele 2015 har Berner Gruppen hatt avtale med Aprimo Rådgivning om innleie av Tor Hernæs som administrerende direktør.

Til generalforsamlingen i Berner Gruppen AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Berner Gruppen AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 621.070.000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 612.286.000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, og resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Berner Gruppen AS' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*


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

Oslo, 28. januar 2016

Deloitte AS



Grete Elgåen
statsautorisert revisor