



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	994 445 014
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BIRKEBEINER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Rådhusgaten 2 5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ivar Gjærum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 645 736	19 434 438
Sum inntekter		20 645 736	19 434 438
Kostnader			
Lønnskostnad	2	4 620 442	4 519 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	153 500	120 297
Annen driftskostnad	2, 4	16 808 222	17 551 029
Sum kostnader		21 582 164	22 191 032
Driftsresultat		-936 428	-2 756 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		30 916 540	29 903 067
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		1 620 000	2 835 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	6 814 805	6 247 171
Annen renteinntekt		612 756	313 903
Annen finansinntekt		700 000	150 000
Sum finansinntekter		40 664 101	39 449 141
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	617 777	461 739
Annen rentekostnad		23 378 598	20 744 651
Sum finanskostnader		23 996 375	21 206 390
Netto finans		16 667 727	18 242 751
Resultat før skattekostnad		15 731 298	15 486 157
Skattekostnad på resultat	5	2 965 459	2 764 816
Årsresultat	6	12 765 839	12 721 341
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 765 839	12 721 341
Totalresultat		12 765 839	12 721 341



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Tilleggssutbytte			5 000 000
Ordinært utbytte		12 000 000	8 000 000
Avsatt til annen egenkapital		765 839	-278 659
Sum overføringer og disponeringer		12 765 839	12 721 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	585 823	406 000
Sum varige driftsmidler	3	585 823	406 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	348 112 842	348 112 842
Lån til foretak i samme konsern	4	109 786 367	113 371 455
Investeringer i tilknyttet selskap	8	31 471 398	31 471 398
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Sum finansielle anleggsmidler		497 876 106	501 461 195
Sum anleggsmidler		498 461 929	501 867 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 486 673	1 290 581
Andre kortsiktige fordringer	4	32 953 935	31 132 634
Sum fordringer		34 440 608	32 423 215
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 522 218	5 988 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 522 218	5 988 591
Sum omløpsmidler		37 962 826	38 411 806
SUM EIENDELER		536 424 755	540 279 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	300 000	300 000
Besluttet, ikke reg kapitalforhøyelse	10		
Beholdning av egne aksjer	10	-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		134 802 171	134 036 331
Sum opptjent egenkapital		134 802 171	134 036 331
Sum egenkapital	6	135 072 171	134 306 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	196 810	238 323
Sum avsetninger for forpliktelser		196 810	238 323
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	10 481 700	9 748 024
Sum annen langsiktig gjeld		10 481 700	9 748 024
Sum langsiktig gjeld		10 678 510	9 986 347
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	368 022 000	376 522 000
Leverandørgjeld		358 002	553 983
Betalbar skatt	5	3 006 972	2 819 258
Skyldig offentlige avgifter		1 193 959	823 033
Utbytte		12 000 000	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld		6 093 142	7 268 048
Sum kortsiktig gjeld		390 674 075	395 986 322
Sum gjeld		401 352 584	405 972 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 424 755	540 279 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v.		55 979 467	53 275 580
Sum inntekter		55 979 467	53 275 580
Kostnader			
Lønnskostnad	1	5 989 642	4 519 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	12 315 812	12 296 489
Annen driftskostnad	3	8 257 064	9 955 887
Sum kostnader		26 562 518	26 772 081
Driftsresultat		29 416 949	26 503 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	2 039 304	2 021 039
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		737 932	405 416
Annen finansinntekt		700 000	150 000
Sum finansinntekter		3 477 236	2 576 455
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		23 380 897	20 745 889
Sum finanskostnader		23 380 897	20 745 889
Netto finans		-19 903 661	-18 169 434
Resultat før skattekostnad		9 513 288	8 334 064
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 644 758	1 509 698
Årsresultat	6	7 868 530	6 824 366
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 868 530	6 824 366
Totalresultat		7 868 530	6 824 366



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	2	42 471 329	43 099 829
Sum immaterielle eiendeler		42 471 329	43 099 829
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	480 255 080	491 783 892
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	730 823	406 000
Sum varige driftsmidler		480 985 902	492 189 892
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	31 434 162	31 014 858
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Andre langsiktige fordringer	3	480 540	640 720
Sum finansielle anleggsmidler		40 420 202	40 161 078
Sum anleggsmidler		563 877 433	575 450 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 645 257	2 667 312
Andre kortsiktige fordringer		2 111 018	1 337 718
Sum fordringer	3	4 756 275	4 005 030
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 163 223	10 025 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 163 223	10 025 688
Sum omløpsmidler		14 919 498	14 030 718



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		578 796 932	589 481 516
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	300 000	300 000
Beholdning av egne aksjer		-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		116 527 583	120 659 053
Sum opptjent egenkapital		116 527 583	120 659 053
Sum egenkapital	6	116 797 583	120 929 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	70 214 937	71 672 695
Sum avsetninger for forpliktelser		70 214 937	71 672 695
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
Annen langsiktig gjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		70 214 937	71 672 695
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	368 022 000	376 522 000
Leverandørgjeld		857 713	996 788
Betalbar skatt	5	3 102 515	2 908 496
Skyldig offentlige avgifter		1 193 959	823 033
Utbytte		12 000 000	8 000 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		6 608 225	7 629 450
Sum kortsiktig gjeld		391 784 412	396 879 767
Sum gjeld		461 999 349	468 552 463



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 796 932	589 481 516



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 497491

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 445 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BIRKEBEINER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 2
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Gjærum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 645 736	19 434 438
Sum inntekter		20 645 736	19 434 438
Kostnader			
Lønnskostnad	2	4 620 442	4 519 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	153 500	120 297
Annen driftskostnad	2, 4	16 808 222	17 551 029
Sum kostnader		21 582 164	22 191 032
Driftsresultat		-936 428	-2 756 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		30 916 540	29 903 067
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		1 620 000	2 835 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	6 814 805	6 247 171
Annen renteinntekt		612 756	313 903
Annen finansinntekt		700 000	150 000
Sum finansinntekter		40 664 101	39 449 141
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	617 777	461 739
Annen rentekostnad		23 378 598	20 744 651
Sum finanskostnader		23 996 375	21 206 390
Netto finans		16 667 727	18 242 751
Resultat før skattekostnad		15 731 298	15 486 157
Skattekostnad på resultat	5	2 965 459	2 764 816
Årsresultat	6	12 765 839	12 721 341
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 765 839	12 721 341
Totalresultat		12 765 839	12 721 341
Overføringer og disponeringer			
Tilleggssutbytte			5 000 000
Ordinært utbytte		12 000 000	8 000 000
Avsatt til annen egenkapital		765 839	-278 659



Sum overføringer og
disponeringer

12 765 839

12 721 341



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	585 823	406 000
Sum varige driftsmidler	3	585 823	406 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	348 112 842	348 112 842
Lån til foretak i samme konsern	4	109 786 367	113 371 455
Investeringer i tilknyttet selskap	8	31 471 398	31 471 398
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Sum finansielle anleggsmidler		497 876 106	501 461 195
Sum anleggsmidler		498 461 929	501 867 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 486 673	1 290 581
Andre kortsiktige fordringer	4	32 953 935	31 132 634
Sum fordringer		34 440 608	32 423 215
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	3 522 218	5 988 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 522 218	5 988 591
Sum omløpsmidler		37 962 826	38 411 806
SUM EIENDELER		536 424 755	540 279 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	300 000	300 000



Besluttet, ikke reg			
kapitalforhøyelse	10		
Beholdning av egne aksjer	10	-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		134 802 171	134 036 331
Sum opptjent egenkapital		134 802 171	134 036 331
Sum egenkapital	6	135 072 171	134 306 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	196 810	238 323
Sum avsetninger for forpliktelseser		196 810	238 323
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	10 481 700	9 748 024
Sum annen langsiktig gjeld		10 481 700	9 748 024
Sum langsiktig gjeld		10 678 510	9 986 347
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	368 022 000	376 522 000
Leverandørgjeld		358 002	553 983
Betalbar skatt	5	3 006 972	2 819 258
Skyldig offentlige avgifter		1 193 959	823 033
Utbytte		12 000 000	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld		6 093 142	7 268 048
Sum kortsiktig gjeld		390 674 075	395 986 322
Sum gjeld		401 352 584	405 972 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 424 755	540 279 000



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v.		55 979 467	53 275 580
Sum inntekter		55 979 467	53 275 580
Kostnader			
Lønnskostnad	1	5 989 642	4 519 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	12 315 812	12 296 489
Annen driftskostnad	3	8 257 064	9 955 887
Sum kostnader		26 562 518	26 772 081
Driftsresultat		29 416 949	26 503 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	2 039 304	2 021 039
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		737 932	405 416
Annen finansinntekt		700 000	150 000
Sum finansinntekter		3 477 236	2 576 455
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		23 380 897	20 745 889
Sum finanskostnader		23 380 897	20 745 889
Netto finans		-19 903 661	-18 169 434
Resultat før skattekostnad		9 513 288	8 334 064
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 644 758	1 509 698
Årsresultat	6	7 868 530	6 824 366
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 868 530	6 824 366
Totalresultat		7 868 530	6 824 366



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	2	42 471 329	43 099 829
Sum immaterielle eiendeler		42 471 329	43 099 829
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	480 255 080	491 783 892
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	730 823	406 000
Sum varige driftsmidler		480 985 902	492 189 892
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	31 434 162	31 014 858
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Andre langsiktige fordringer	3	480 540	640 720
Sum finansielle anleggsmidler		40 420 202	40 161 078
Sum anleggsmidler		563 877 433	575 450 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 645 257	2 667 312
Andre kortsiktige fordringer		2 111 018	1 337 718
Sum fordringer	3	4 756 275	4 005 030
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	10 163 223	10 025 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 163 223	10 025 688
Sum omløpsmidler		14 919 498	14 030 718
SUM EIENDELER		578 796 932	589 481 516



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	300 000	300 000
Beholdning av egne aksjer		-30 000	-30 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		116 527 583	120 659 053
Sum opptjent egenkapital		116 527 583	120 659 053

Sum egenkapital	6	116 797 583	120 929 053
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	70 214 937	71 672 695
Sum avsetninger for forpliktelse		70 214 937	71 672 695

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	3		
Annen langsiktig gjeld	3		

Sum langsiktig gjeld		70 214 937	71 672 695
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3	368 022 000	376 522 000
Leverandørgjeld		857 713	996 788
Betalbar skatt	5	3 102 515	2 908 496
Skyldig offentlige avgifter		1 193 959	823 033
Utbytte		12 000 000	8 000 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		6 608 225	7 629 450
Sum kortsiktig gjeld		391 784 412	396 879 767

Sum gjeld		461 999 349	468 552 463
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 796 932	589 481 516
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Resultatregnskap - mor/konsern

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Note	2024	2023	
Driftsinntekter og driftskostnader					
20 645 736	19 434 438		55 979 467	53 275 580	
20 645 736	19 434 438		55 979 467	53 275 580	
4 620 442	4 519 706	Lønnskostnad	1	5 989 642	4 519 706
153 500	120 297	Avskrivning av driftsmidler og in	2	12 315 812	12 296 489
16 808 222	17 551 029	Annen driftskostnad	3	8 257 064	9 955 887
21 582 164	22 191 032	Sum driftskostnader		26 562 518	26 772 081
-936 428	-2 756 594	Driftsresultat		29 416 949	26 503 499
Finansinntekter og finanskostnader					
30 916 540	29 903 067	Inntekt på investering i datterselsk		0	0
1 620 000	2 835 000	Inntekt på investering i tilknyttet s	4	2 039 304	2 021 039
6 814 805	6 247 171	Renteinntekt fra foretak i samme l	3	0	0
612 756	313 903	Annen renteinntekt		737 932	405 416
700 000	150 000	Annen finansinntekt		700 000	150 000
617 777	461 739	Rentekostnad til foretak i samme l	3	0	0
23 378 598	20 744 651	Annen rentekostnad		23 380 897	20 745 889
16 667 727	18 242 751	Resultat av finansposter		-19 903 661	-18 169 434
15 731 298	15 486 157	Ordinært resultat før skattekost		9 513 288	8 334 064
2 965 459	2 764 816	Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 644 758	1 509 698
12 765 839	12 721 341	Ordinært resultat		7 868 530	6 824 366
12 765 839	12 721 341	Årsresultat	6	7 868 530	6 824 366
12 765 839	12 721 341	Majoritetens andel		7 868 530	6 824 366

Penneo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5KH4-2OEX3-TGSO4-8JFS7



Balanse - mor/konsern

Birkebeiner Eiendom AS					
Morselskap		Eiendeler	Note	Konsern	
2024	2023			2024	2023
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
		Goodwill	2	42 471 329	43 099 829
0	0	Sum immaterielle eiendeler		42 471 329	43 099 829
		Varige driftsmidler			
		Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	480 255 080	491 783 892
585 823	406 000	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	730 823	406 000
585 823	406 000	Sum varige driftsmidler		480 985 902	492 189 892
		Finansielle anleggsmidler			
348 112 842	348 112 842	Investeringer i datterselskap	4	0	0
109 786 367	113 371 455	Lån til foretak i samme konsern	3	0	0
31 471 398	31 471 398	Investeringer i tilknyttet selskap	4	31 434 162	31 014 858
8 505 500	8 505 500	Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
0	0	Andre langsiktige fordringer	3	480 540	640 720
497 876 106	501 461 195	Sum finansielle anleggsmidler		40 420 202	40 161 078
498 461 929	501 867 195	Sum anleggsmidler		563 877 433	575 450 798
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
1 486 673	1 290 581	Kundefordringer		2 645 257	2 667 312
32 953 935	31 132 634	Andre kortsiktige fordringer		2 111 018	1 337 718
34 440 608	32 423 215	Sum fordringer	3	4 756 275	4 005 030
3 522 218	5 988 591	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 163 223	10 025 688
37 962 826	38 411 806	Sum omløpsmidler		14 919 498	14 030 718
536 424 755	540 279 000	Sum eiendeler		578 796 932	589 481 516

Pernéo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5KH4-2OEX3-TGSO4-8JFST

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom 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. Utsatt skattefordel balanseføres.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Birkebeiner Eiendom AS og datterselskapene Birkebeinersenteret AS, AS Torvalmenning 9, Lønningsveien 39 AS, Hv Bensin AS, Nattland Butikkeiendom AS, Kjøttbasaren Byens Basar AS, Alvehaugen II AS og Djupadalen Byggvarehus AS. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Med virkning fra 2023 inntektsføres utbytte samme år som det er avsatt i tilknyttet selskap. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Pemneo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5KH4-2OEX3-TGSO4-8JF5T

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader for selskapet og konsernet	2024	2023
Lønn og styrehonorar	4 987 494	3 740 933
Arbeidsgiveravgift	798 811	635 966
Pensjonskostnader	121 943	119 924
Andre ytelser	81 394	22 883
Sum	5 989 642	4 519 706

Gjennomsnittlig sysselsatte årsverk: 3

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Pemseo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5KH4-2OEX3-TGSO4-8J5T

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Note 2 Anleggsmidler

Selskapet

	Driftsløsøre/ inventar o.a.
Anskaffelseskost pr. 01.01	695 900
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	333 323
- Avgang i året	0
= Anskaffelseskost 31.12	1 029 223
Akkumulerte avskrivninger 31.12	443 400
= Bokført verdi 31.12	585 823
Årets ordinære avskrivninger	153 500
Økonomisk levetid	3-7 år

Konsern

	Tomt/ eiendom	Driftsløsøre/ inventar	Goodwill*	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	603 166 486	3 445 558	47 144 583	653 756 627
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	0	483 323	0	483 323
- Avgang i året	0	0	-	0
= Anskaffelseskost 31.12	603 166 486	3 928 881	47 144 583	654 239 950
Akk. avskrivninger 31.12	122 911 406	3 198 058	4 673 254	130 782 718
= Bokført verdi 31.12	480 255 080	730 823	42 471 329	523 457 232
Årets ordinære avskrivninger	11 525 000	162 312	628 500	12 315 812

Eiendommer avskrives mellom 20 og 100 år.

*Goodwill er knyttet til teknisk goodwill som oppstår som følge av forskjell mellom nominell skattesats og skattesats benyttet ved vurdering av netto eiendomsverdi ved kjøp av eiendomsselskap. Teknisk goodwill avskrives i samme takt som eiendommene som teknisk goodwill relateres til.

Teknisk goodwill pr 31.12.2024 er knyttet til følgende virksomhetskjøp:

Nattland Butikkeiendom AS	2 937 000
AS Torvalmenning 9	12 740 000
Kjøttbasaren Byens Basar AS	15 984 000
Djupadalen Byggvarehus AS	796 197
Alvehaugen II AS	10 014 132
Sum	42 471 329

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Note 3 Fordringer og gjeld

Selskapsregnskapet	2024	2023
Kortsiktige konsernfordringer	30 916 540	29 906 067
Langsiktige konsernfordringer	109 786 367	113 371 455
Langsiktig konserngjeld	10 481 670	9 748 024
Kortsiktig konserngjeld	0	0
Kortsiktig fordring tilknyttet selskap*	1 620 000	1 215 000

Internt mellomværende er renteberegnet med 6,3 %

*Kortsiktig fordring tilknyttet selskap knytter seg til avsatt utbytte. I selskapsregnskapet er utbytte fra tilknyttet selskap inntektsført i beslutningsåret.

Endelig avdragsplan for langsiktige fordringer på konsernselskaper er ikke avtalt. Selskapet, og konsernet, har ikke andre fordringer med forfall senere enn 1 år.

Eiendommen i datterselskapet AS Torvalmenning 9 er i 2023 leid ut til Birkebeiner Eiendom for kr 5 916 000.

Eiendommene i datterselskapet Birkebeinersenteret AS er i 2023 leid ut til Birkebeiner Eiendom AS for kr 6 898 383.

<u>Pantelån i selskapsregnskapet og konsernregnskapet</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	368 022 000	376 522 000

Lånene er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper. Bokført verdi av eiendommer som er stilt som sikkerhet er kr 480 255 080 i konsernregnskapet.

Selskapet og konsernet har ingen gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år etter balansedagen. Selskapets og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjon har avdragsprofil med kvartalsvise avdrag tilsvarende langsiktig finansiering, men hvor det er forfall av resterende hovedstol tidligere enn 12 måneder etter opptak. Lånene er fra begge parter planlagt refinansiert med tilsvarende langsiktig avdragsprofil.

Konsernet har langsiktig fordring kr 480 540 som i sin helhet knytter seg til fremtidig justeringsrett mva.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Forretningskontor	Eierandel / stemmeandel	Balansført verdi	Egenkapital 2024	Resultat 2024
Kjøttbasaren Byens Basar AS	Bergen	100 % / 100 %	128 513 384	25 552 991	6 692 382
Lønningsveien 39 AS	Bergen	100 % / 100 %	3 620 080	4 345 611	552 888
Nattland Butikkeiendom AS	Bergen	100 % / 100 %	19 025 784	2 467 557	1 916 864
HV Bensin AS	Bergen	100 % / 100 %	417 191	524 958	257 061
AS Torvalmenning 9	Bergen	100 % / 100 %	78 764 077	6 389 807	4 898 163
Birkebeinersenteret AS	Bergen	100 % / 100 %	25 875 633	24 031 607	4 404 569
Alvehaugen II AS	Bergen	100 % / 100 %	78 510 865	2 070 514	3 247 543
Djupadalen Byggvarehus AS	Bergen	100 % / 100 %	13 385 828	7 444 426	690 493
Solasplitten Eiendom AS	Bergen	40,5% / 40,5	31 471 398	27 696 579	5 566 367

Tilknyttet selskap i konsernregnskapet

IB-verdi Solasplitten Eiendom AS	31 014 858
Andel av årets resultat etter avskrivning merverdier	2 039 304
Utbytte	-1 620 000
Balansført verdi i konsernregnskapet 31.12.2024	31 434 162

Penneo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5K44-2OEX3-TGSO4-8JF5T

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Note 5 Skatt

	Selskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad				
Resultatført skatt på ordinært resultat:				
Betalbar skatt	3 006 972	2 819 258	3 102 515	2 908 496
Endring i utsatt skatt	-41 513	-54 442	-1 457 758	-1 398 798
Skattekostnad ordinært resultat	2 965 459	2 764 816	1 644 758	1 509 698
Skattepliktig inntekt:				
Ordinært resultat før skatt	15 731 298	15 486 157	9 513 288	8 334 064
Permanente forskjeller	-2 264 088	-2 918 811	-2 037 126	-1 471 800
Endring i midlertidige forskjeller	200 844	247 464	6 626 179	6 358 168
Skattepliktig inntekt	13 668 055	12 814 810	14 102 341	13 220 432
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat	3 006 972	2 819 258	3 102 515	2 908 496
Sum betalbar skatt i balansen	3 006 972	2 819 258	3 102 515	2 908 496
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:				
	2024	2023	2024	2023
Varige driftsmidler	53 060	51 172	318 317 271	324 752 868
Fordringer	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Gevinst – og tapskonto	810 932	1 013 664	810 932	1 013 664
Inntektsført avsatt utbytte	48 600	36 450	48 600	36 450
Grunnlag utsatt skatt	894 592	1 083 286	319 158 803	325 784 982
Utsatt skatt (22 %)	196 810	238 323	70 214 937	71 672 695

Penneo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5KH4-2OEX3-TGSO4-8JFS7

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Note 6 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2024	300 000	-30 000	134 036 331	134 306 331
Tilleggsutbytte				0
Årets resultat			12 765 839	12 765 839
Utbytte			-12 000 000	-12 000 000
Egenkapital pr 31.12.2024	300 000	-30 000	134 802 171	135 072 171

Egne aksjer

Selskapet beholdning av egne aksjer ble ervervet i 2022. Det er ikke kjøpt eller solgt egne aksjer i 2024.

Konsern

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2024	300 000	-30 000	120 659 053	120 929 053
Tilleggsutbytte				0
Årets resultat			7 868 530	7 868 530
Utbytte			-12 000 000	-12 000 000
Egenkapital pr 31.12.2024	300 000	-30 000	116 527 583	116 797 583

Note 7 Bundne midler

Av selskapets, og konsernets, likvide midler er kr. 648 897 bundne skattetrekkmidler.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2024

Birkebeiner Eiendom AS

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Birkebeiner Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	3,00	300 000
Sum	100 000		300 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Realforum Gruppen AS	45 000	45,0	50,0
Reito AS	32 400	32,4	36,0
Birkebeiner Holding AS	8 100	8,1	9,0
Ivar Gjærum	4 500	4,5	5,0
Birkebeiner Eiendom AS (egne aksjer)	10 000	10,0	0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Eierandel ekskl egne aksjer samsvarer med oppgitt stemmeandel.

Penneo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5KH4-2OEX3-TGSO4-8JFS7

Birkebeiner Eiendom AS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjærum, Ivar

Daglig leder og styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2067638

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-04-10 11:41:52 UTC



Toppe, Trond

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2638675

IP: 82.134.xxx.xxx

2025-04-10 12:18:30 UTC



Hove, Geir

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-494912

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-04-10 13:01:51 UTC



Toppe, Jannicke

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2494698

IP: 85.165.xxx.xxx

2025-04-10 16:06:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YW/HR-VEOD6-W5KH4-2OEX3-TGSC4-8JF5T

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



RSM Norge AS

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

Til generalforsamlingen i Birkebeiner Eiendom AS

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Birkebeiner Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 12 765 839 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 7 868 530. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 og konsernet 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.

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492), RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





Revisors beretning 2024 for Birkebeiner Eiendom AS

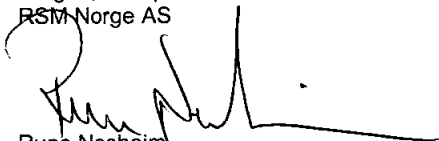


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 10. april 2025
RSM Norge AS



Rune Nesheim
statsautorisert revisor

