



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 199 531
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ES VEST AS
Forretningsadresse:	Lynghaugen 26 5038 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rannveig Furelid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 593 680	14 348 848
Sum inntekter		14 593 680	14 348 848
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 746 870	2 416 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	47 698	18 000
Annen driftskostnad	2	2 975 376	3 474 106
Sum kostnader		5 769 944	5 908 566
Driftsresultat		8 823 736	8 440 282
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	3 073 955	6 986 265
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	741 037	499 836
Annen renteinntekt		2 025	2 314
Annen finansinntekt	4	35 836 789	19 812
Sum finansinntekter		39 653 806	7 508 227
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	3 220 570	1 574 276
Annen rentekostnad		310 029	2 598 870
Annen finanskostnad		16 150	4 172 875
Sum finanskostnader		3 546 749	8 346 021
Netto finans		36 107 057	-837 794
Ordinært resultat før skattekostnad		44 930 793	7 602 488
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 036 767	2 586 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 894 026	5 016 165
Årsresultat	1	42 894 026	5 016 165
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		42 894 027	-120 390
Tilleggsutbytte			1 282 793



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag			3 853 763
Sum overføringer og disponeringer		42 894 027	5 016 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	207 062 945	206 506 595
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	44 000	29 000
Sum varige driftsmidler		207 106 945	206 535 595
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	12 814 195	52 033 403
Lån til foretak i samme konsern	4	80 785 359	16 614 047
Investeringer i tilknyttet selskap			3 825 000
Andre fordringer			92 012
Sum finansielle anleggsmidler		93 599 554	72 564 462
Sum anleggsmidler		300 706 499	279 100 057
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		128 424	304 454
Andre fordringer	4	3 100 596	7 350 261
Sum fordringer		3 229 020	7 654 715
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			419 812
Sum investeringer		0	419 812
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 731 809	2 581 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 731 809	2 581 653



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		4 960 829	10 656 180
SUM EIENDELER		305 667 328	289 756 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	49 573 888	49 573 888
Overkurs	7	50 661 358	50 661 358
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 235 246	100 235 246
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	48 608 515	5 714 488
Sum opptjent egenkapital		48 608 515	5 714 488
Sum egenkapital		148 843 761	105 949 734
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	18 077 000	17 874 000
Sum avsetninger for forpliktelser		18 077 000	17 874 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	134 193 040	151 825 372
Øvrig langsiktig gjeld			4 140 924
Sum annen langsiktig gjeld		134 193 040	155 966 296
Sum langsiktig gjeld		152 270 040	173 840 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 134	228 786
Betalbar skatt	5	1 833 768	1 518 685
Skyldige offentlige avgifter		174 345	158 435
Kortsiktig konserngjeld			5 533 247
Annen kortsiktig gjeld	4	2 454 281	2 527 055
Sum kortsiktig gjeld		4 553 528	9 966 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld	8	156 823 568	183 806 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		305 667 329	289 756 238



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 415071

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 199 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PT EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lynghaugen 26
5038 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rannveig Furelid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 917 199 531
PT EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 593 680	14 348 848
Sum inntekter		14 593 680	14 348 848
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 746 870	2 416 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	47 698	18 000
Annen driftskostnad	2	2 975 376	3 474 106
Sum kostnader		5 769 944	5 908 566
Driftsresultat		8 823 736	8 440 282
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	3 073 955	6 986 265
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	741 037	499 836
Annen renteinntekt		2 025	2 314
Annen finansinntekt	4	35 836 789	19 812
Sum finansinntekter		39 653 806	7 508 227
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	3 220 570	1 574 276
Annen rentekostnad		310 029	2 598 870
Annen finanskostnad		16 150	4 172 875
Sum finanskostnader		3 546 749	8 346 021
Netto finans		36 107 057	-837 794
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 036 767	2 586 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 894 026	5 016 165
Årsresultat	1	42 894 026	5 016 165
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		42 894 027	-120 390
Tilleggsutbytte			1 282 793
Konsernbidrag			3 853 763
Sum overføringer og disponeringer		42 894 027	5 016 166





Organisasjonsnr: 917 199 531
PT EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	207 062 945	206 506 595
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3	44 000	29 000
Sum varige driftsmidler		207 106 945	206 535 595
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	4	12 814 195	52 033 403
Lån til foretak i samme konsern			
	4	80 785 359	16 614 047
Investeringer i tilknyttet selskap			
			3 825 000
Andre fordringer			
			92 012
Sum finansielle anleggsmidler		93 599 554	72 564 462
Sum anleggsmidler		300 706 499	279 100 057
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		128 424	304 454
Andre fordringer			
	4	3 100 596	7 350 261
Sum fordringer		3 229 020	7 654 715
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			
			419 812
Sum investeringer		0	419 812
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	6	1 731 809	2 581 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 731 809	2 581 653
Sum omløpsmidler		4 960 829	10 656 180
SUM EIENDELER		305 667 328	289 756 237



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7	49 573 888	49 573 888
Overkurs	7	50 661 358	50 661 358
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 235 246	100 235 246

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	48 608 515	5 714 488
Sum opptjent egenkapital		48 608 515	5 714 488

Sum egenkapital		148 843 761	105 949 734
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	18 077 000	17 874 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		18 077 000	17 874 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	134 193 040	151 825 372
Øvrig langsiktig gjeld			4 140 924
Sum annen langsiktig gjeld		134 193 040	155 966 296

Sum langsiktig gjeld		152 270 040	173 840 296
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		91 134	228 786
Betalbar skatt	5	1 833 768	1 518 685
Skyldige offentlige avgifter		174 345	158 435
Kortsiktig konserngjeld			5 533 247
Annen kortsiktig gjeld	4	2 454 281	2 527 055
Sum kortsiktig gjeld		4 553 528	9 966 208

Sum gjeld	8	156 823 568	183 806 504
------------------	----------	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		305 667 329	289 756 238
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 917 199 531
PT EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende vesentlige regnskapsprinsipper er anvendt: Inntekter og utgifter Inntekter resultatføres når de er opptjent. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Anleggsmidler / Varige driftsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler hvor hensikten er varig eie eller bruk. Med varig menes over ett år fra balansedagen. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives over levetiden. Nedskrivning av varige driftsmidler skjer ved indikasjon på verdifall som testes mot nedskrivningskriteriet. Hvis nødvendig foretas nedskrivning til virkelig verdi. Nedskrivning gjennomføres dersom balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp av eiendelen og verdifallet ikke er forbigående. Gjenvinnbart beløp er definert som det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi estimert som diskonterte kontantstrømmer. Finansielle anleggsmidler nedskrives dersom markedsverdi er lavere enn balanseført verdi. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. 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. Aksjer i datterselskap Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Markedsbaserte aksjer Markedsbaserte aksjer er vurdert etter RL § 5-8 Langsiktig gjeld Langsiktig gjeld omfatter gjeld hvor hensikten er tilbakebetaling senere enn ett år fra balansedagen og vurderes til opptakskost (anskaffelseskost). Dersom antatt virkelig verdi av langsiktig gjeld er større enn den balanseførte gjelden, skrives gjelden opp til virkelig verdi, med mindre gjeldsøkningen er forbigående. 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 skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet 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 skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet

Note



1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2036331.00	1938276.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	283612.00	284360.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68900.00	37973.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27617.00	6201.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2416460.00	2266810.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Note

8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

resterende 1% eierandel i Skjenet 4 AS er eid av PT Holding Invest AS

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i
PT Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

Konklusjon

Vi har revidert PT Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 42 894 027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

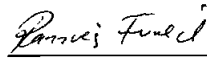
- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.



- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 24.mai 2022
Fakta Revisjon AS


Rannveig Furelid
statsautorisert revisor





Årsrapport 2021

Pt Eiendom AS

Lynghaugen 26
5038 BERGEN

Organisasjonsnummer: 917199531



Pt Eiendom AS

	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter		14 582 215	14 345 690
Andre driftsinntekter		11 465	3 158
SUM DRIFTSINNEKTER		14 593 680	14 348 848
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad	2	2 746 870	2 416 460
Avskrivning varige driftsmidler	3	47 698	18 000
Annen driftskostnad	2	2 975 376	3 474 106
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 769 943	5 908 566
DRIFTSRESULTAT		8 823 737	8 440 283
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 073 955	6 986 265
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	741 037	499 836
Renteinntekter		2 025	2 314
Annen finansinntekt		3 117	19 812
Gevinst/tap ved salg av aksjer	4	35 833 672	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	3 220 570	1 574 276
Rentekostnader		310 029	2 598 870
Annen finanskostnad		16 150	4 172 875
RESULTAT AV FINANSPOSTER		36 107 057	-837 794
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		44 930 794	7 602 489
Skattekostnad	5	2 036 767	2 586 323
Årsresultat	1	42 894 027	5 016 166
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		42 894 027	-120 390
Avsatt til konsernbidrag		0	3 853 763
Til tilleggsutbytte		0	1 282 793
SUM OVERFØRINGER		42 894 027	5 016 166



Pt Eiendom AS

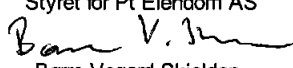
	Note	2021	2020
BALANSE			
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	207 062 945	206 506 595
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	3	44 000	29 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		207 106 945	206 535 595
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	12 814 195	52 033 403
Lån til foretak i samme konsern	4	80 785 359	16 614 047
Investering i tilknyttet selskap		0	3 825 000
Andre fordringer		0	92 012
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		93 599 554	72 564 462
SUM ANLEGGSMIDLER		300 706 499	279 100 057
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		128 424	304 454
Andre fordringer		26 641	363 996
Fordring mot konsernselskaper	4	3 073 955	6 986 265
SUM FORDRINGER		3 229 020	7 654 715
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer		0	419 812
SUM INVESTERINGER		0	419 812
Bankinnskudd og lignende	6	1 731 809	2 581 653
SUM OMLØPSMIDLER		4 960 830	10 656 181
SUM EIENDELER		305 667 328	289 756 237

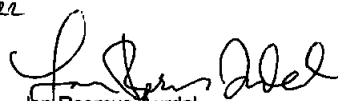


Pt Eiendom AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	49 573 888	49 573 888
Overkurs	7	50 661 358	50 661 358
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		100 235 246	100 235 246
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	48 608 515	5 714 488
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		48 608 515	5 714 488
SUM EGENKAPITAL		148 843 761	105 949 734
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	18 077 000	17 874 000
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		18 077 000	17 874 000
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til konsernselskaper	4	134 193 040	151 825 372
Øvrig langsiktig gjeld		0	4 140 924
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		134 193 040	155 966 296
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 134	228 786
Betalbar skatt	5	1 833 768	1 518 685
Skyldige offentlige avgifter		174 345	158 435
Avsatt konsernbidrag		0	5 533 247
Annen kortsiktig gjeld	4	2 454 281	2 527 055
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 553 528	9 966 208
SUM GJELD	8	156 823 568	183 806 504
SUM EGENKAPITAL OGGJELD		305 667 328	289 756 237


Sigurd Borden Stray
Styrets leder

Bergen, 2015-2022
Styret for Pt Eiendom AS

Børre Vegard Skjolden
Styremedlem / daglig leder


Jon Rasmus Aurdal
Styremedlem



PT EIENDOM AS

NOTER 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende vesentlige regnskapsprinsipper er anvendt:

Inntekter og utgifter

Inntekter resultatføres når de er opplyst. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Anleggsmidler / Varige driftsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler hvor hensikten er varig eie eller bruk. Med varig menes over ett år fra balansedagen.

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fomyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives over levetiden.

Nedskrivning av varige driftsmidler skjer ved indikasjon på verdifall som testes mot nedskrivningskriteriet. Hvis nødvendig foretas nedskrivning til virkelig verdi. Nedskrivning gjennomføres dersom balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp av eiendelen og verdifallet ikke er forbigående. Gjenvinnbart beløp er definert som det høyeste av netto salgsværdi og bruksverdi estimert som diskonterte kontantstrømmer. Finansielle anleggsmidler nedskrives dersom markedsverdi er lavere enn balanseført verdi.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter

balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld omfatter gjeld hvor hensikten er tilbakebetaling senere enn ett år fra balansedagen og vurderes til opptakskost (anskaffelseskost). Dersom antatt virkelig verdi av langsiktig gjeld er større enn den balanseførte gjelden, skrives gjelden opp til virkelig verdi, med mindre gjeldsøkningen er forbigående.

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 skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet

Note 2 – Lønninger, ytelser til ledende personer, antall årsverk m.v.

Lønnskostnader

Lønnskostnader for bedriften samlet	2021	2020
Totale lønninger	2 358 062	1 938 276
Arbeidsgiveravgift	349 582	284 360
Totale pensjonskostnader	39 226	37 973
Totale andre ytelser	-	6 201
Sum lønnskostnader	2 746 870	2 266 810

Antall årsverk; 6

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styremedlemmer.

Selskapet har oppfylt sin plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor er kr. 92 500 for revisjon, kr 28 125 for teknisk bistand med årsregnskap og ligningspapir og kr. 10 594 for andre tjenester. Beløpene er inkl. mva.



PT EIENDOM AS

NOTER 2021

Note 3 – Anleggsmidler

Varige driftsmidler

	Fast eiendom, inkl.tomter	Inventar/drifts- løsøre m.m	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	206 506 595	1 451 289	207 957 884
Tilgang (+)	556 350	62 698	619 048
Avgang (-)	-	-	-
Anskaffelseskost pr 31.12	207 062 945	1 513 987	208 576 932
Akk. Avskrivninger	-	1 469 987	1 469 987
Akk. Nedskrivninger	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	207 062 945	44 000	207 106 945
Årets avskrivninger	-	47 698	47 698

Selskapets eiendommer består av boligeiendommer og det vurderes at restverdi minst tilsvarer bokført verdi og eiendommene er derfor ikke avskrevet.

Note 4 – Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Oversikt over datterselskap, tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet

Foretaksnavn	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Bokført verdi
Weihavensgate 53 AS	Bergen	100 %	1 526 590	559 846	4 281 000
Olav Kyrresgate 45 AS	Bergen	100 %	1 559 612	2 032 387	3 812 453
Nykirkeallmenningen 19 AS	Bergen	100 %	215 300	480 823	4 920 742
Sum					12 814 195

PT Eiendom AS med datterselskap inngår i konsernregnskap utarbeidet av morselskap Eiendomsspar AS.

Opplysninger om morselskap til PT Eiendom AS som utarbeider konsernregnskap:

Foretaksnavn: Eiendomsspar AS
Forretningskontor: Olav Vs gate 6, 0161 Oslo
Konsernregnskap kan fås utlevert på denne adresse.



PT EIENDOM AS

NOTER 2021

Note 4 – Konsern, tilknyttet selskap m.v. forts.

Konsernmellomværende

	2021	2020
Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern		
Welhavensgate 53 AS	14 204 616	2 044 692
Nykirkeallmenningen 19 AS	11 069 089	1 848 394
Olav Kyrresgate 45 AS	55 511 654	12 720 961
Sum	80 785 359	16 614 047

Langsiktige lån fra selskap i samme konsern

Rosenkrantz gate 13 II AS	134 193 040	-
Christie AS (tidligere morselskap)	-	134 858 806
Skjenet 4 AS (gått ut av konsern i 2021)	-	6 594 110
PT Holding Invest AS (gått ut av konsern i 2021)	-	964 773
Nygårdsgaten 6 AS (gått ut av konsern i 2021)	-	9 407 683
Sum	134 193 040	151 825 372

Langsiktig mellomværende med konsernselskaper er rentebelastet med 2,26-3% i 2021.

Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern

Konsernbidrag	3 073 955	6 986 265
Sum	3 073 955	6 986 265

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern

Konsernbidrag	-	5 533 247
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskap	-	372 002
Sum	-	5 905 249

Spesifikasjon av renteinntekter konsern

	2021
Welhavensgate 53 AS	107 009
Nykirkeallmenningen 19 AS	90 795
Olav Kyrresgate 45 AS	543 233
Sum	741 037

Spesifikasjon av rentekostnader konsern

	2021
Rosenkrantz gate 13 II AS	378 463
Tidligere konsernselskap frem til utgang konsern	2 842 107
Sum	3 220 570

Av gevinst ved salg av aksjer gjelder kr 35 671 097 salg av datterselskap og tilknyttet selskap til tidligere morselskap Christie AS.

Note 5 – Skatt

Spesifikasjon av grunnlaget for betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	44 930 794	7 602 489
Permanente forskjeller	(35 672 612)	4 154 387
Avgitt konsernbidrag m/ skattefradrag	-	(4 952 897)
Endring i midlertidige forskjeller	(922 873)	99 133
Årets skattegrunnlag	8 335 309	6 903 112
Nominell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt av årets resultat	1 833 768	1 518 685



PT EIENDOM AS

NOTER 2021

Note 5 – Skatt forts.

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2021	2020
Driftsmidler/ langsiktig gjeld	82 368 967	82 197 600
Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld	(201 634)	(953 140)
Fremførbart underskudd	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	82 167 333	81 244 460
Nominell skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt (+) Utsatt skattefordel (-)	18 077 000	17 874 000

Spesifikasjon av skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	1 833 768	1 518 685
Estimatavvik tidlige	(1)	-
Skatt på konsernbidrag	-	1 089 638
Endring utsatt skatt	203 000	(22 000)
Skattekostnad	2 036 767	2 586 323

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Note 6 – Bundne midler

Av innestående i bank er kr. 81 471 bundne midler til skattetrekk.

Note 7 – Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital mv.

Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Pålydende totalt
Ordinære	3 584	13 832	49 573 888

Aksjeeiere

Aksjonær ordinære aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Stemmerett ihht vedtekene	Aksjonærs verv: (daglig leder/styreverv)
Eiendomsspar AS	3 584	100 %	100 %	

Avstemming av egenkapital

EK-transaksjon	Aksjekapital	Overkurs/ annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	49 573 888	50 661 358	5 714 488	105 949 734
Resultat	-	-	42 894 027	42 894 027
Egenkapital pr. 31.12	49 573 888	50 661 358	48 608 515	148 843 761

Note 8 – Fordringer, gjeld, pantstillelse og garantier

Fordringer og gjeld

Fordringer/gjeld	Beløp
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	-
Gjeld med forfall minst 5 år etter balansedagen	-
Samlet balanseført gjeld	156 823 568
Gjeld sikret med pant	-