



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 994 445 014 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | BIRKEBEINER EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Vågsallmenningen 3 5014 BERGEN |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | 25.03.2021 |

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.08.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 18 307 122 | 19 863 987 |
| Sum inntekter | | 18 307 122 | 19 863 987 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 4 278 933 | 4 298 333 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 15 767 | 40 000 |
| Annen driftskostnad | 2,4 | 13 404 418 | 16 748 924 |
| Sum kostnader | | 17 699 118 | 21 087 257 |
| Driftsresultat | | 608 004 | -1 223 270 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 20 656 480 | 17 198 502 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 1 | 3 645 000 | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 1 636 331 | 2 575 750 |
| Annen renteinntekt | | 51 344 | 1 984 386 |
| Annen finansinntekt | 1 | 1 366 112 | 91 865 435 |
| Sum finansinntekter | | 27 355 267 | 113 624 073 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 233 483 | 253 879 |
| Annen rentekostnad | | 6 032 113 | 10 693 583 |
| Sum finanskostnader | | 6 265 596 | 10 947 462 |
| Netto finans | | 21 089 671 | 102 676 611 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 21 697 675 | 101 453 341 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 3 680 597 | 2 114 797 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 18 017 078 | 99 338 544 |
| Årsresultat | 6 | 18 017 078 | 99 338 544 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 18 017 077 | 99 338 544 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Tilleggssutbytte | | 8 000 000 | 25 000 000 |
| Utbytte | | 10 000 000 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 17 077 | 74 338 544 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 18 017 077 | 99 338 544 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2,3 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | | 15 767 |
| Sum varige driftsmidler | | | 15 767 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 1 | 253 216 150 | 261 216 150 |
| Lån til foretak i samme konsern | 2 | 85 782 268 | 92 041 755 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 1 | 31 471 398 | 31 471 398 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 8 505 500 | 8 505 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 378 975 316 | 393 234 803 |
| Sum anleggsmidler | | 378 975 316 | 393 250 570 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 835 206 | 540 369 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 28 673 437 | 17 206 458 |
| Sum fordringer | 2 | 29 508 643 | 17 746 827 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 5 | 8 666 237 | 4 250 131 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 666 237 | 4 250 131 |
| Sum omløpsmidler | | 38 174 880 | 21 996 958 |
| SUM EIENDELER | | 417 150 196 | 415 247 528 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7 | 200 000 | 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 200 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 119 571 246 | 119 554 169 |
| Sum opptjent egenkapital | | 119 571 246 | 119 554 169 |
| Sum egenkapital | 6 | 119 771 246 | 119 754 169 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | 364 215 | 278 022 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 364 215 | 278 022 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 | 267 197 000 | 275 512 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 2 | | 1 189 494 |
| Langsiktig konserngjeld | 2 | 13 098 517 | 12 240 665 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 280 295 517 | 288 942 159 |
| Sum langsiktig gjeld | | 280 659 732 | 289 220 181 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 344 457 | 194 977 |
| Betalbar skatt | 8 | 3 594 404 | 2 498 245 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 896 804 | 670 348 |
| Utbytte | | 10 000 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 883 552 | 2 909 607 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 16 719 217 | 6 273 177 |
| Sum gjeld | | 297 378 949 | 295 493 358 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 417 150 195 | 415 247 527 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 38 456 926 | 128 733 935 |
| Sum inntekter | | 38 456 926 | 128 733 935 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 4 278 933 | 4 298 333 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 8 314 369 | 8 257 963 |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 6 778 343 | 11 465 368 |
| Sum kostnader | | 19 371 646 | 24 021 664 |
| Driftsresultat | | 19 085 280 | 104 712 271 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 1 | 2 350 313 | 1 550 785 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | | |
| Annen renteinntekt | | 53 866 | 1 990 110 |
| Annen finansinntekt | 1 | 1 366 112 | 1 504 926 |
| Sum finansinntekter | | 3 770 291 | 5 045 821 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | | |
| Annen rentekostnad | | 6 033 623 | 10 697 470 |
| Sum finanskostnader | | 6 033 623 | 10 697 470 |
| Netto finans | | -2 263 332 | -5 651 649 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 8 | 16 821 949 | 99 060 622 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 2 980 203 | 2 101 896 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 13 841 746 | 96 958 726 |
| Årsresultat | 6 | 13 841 746 | 96 958 726 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 13 841 746 | 96 958 726 |
| Totalresultat | | 13 841 746 | 96 958 726 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | | |
| Goodwill | 3 | 33 249 000 | 33 646 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 33 249 000 | 33 646 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 3 | 371 496 611 | 379 314 060 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | | 15 767 |
| Sum varige driftsmidler | | 371 496 611 | 379 329 827 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 1 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 1 | 31 727 496 | 33 022 183 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 8 505 500 | 8 505 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 40 232 995 | 41 527 682 |
| Sum anleggsmidler | | 444 978 606 | 454 503 509 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 325 250 | 1 376 787 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 92 685 | 81 440 |
| Sum fordringer | 2 | 1 417 935 | 1 458 227 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 5 | 12 989 622 | 7 668 060 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 12 989 622 | 7 668 060 |
| Sum omløpsmidler | | 14 407 557 | 9 126 287 |
| SUM EIENDELER | | 459 386 163 | 463 629 796 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7 | 200 000 | 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 200 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 119 900 140 | 124 058 393 |
| Sum opptjent egenkapital | | 119 900 140 | 124 058 393 |
| Sum egenkapital | 6 | 120 100 140 | 124 258 394 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | 54 411 284 | 55 092 797 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 54 411 284 | 55 092 797 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 | 267 197 000 | 275 512 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | 2 | | 1 189 494 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 267 197 000 | 276 701 494 |
| Sum langsiktig gjeld | | 321 608 284 | 331 794 291 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 669 923 | 684 182 |
| Betalbar skatt | 8 | 3 661 717 | 2 556 925 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 896 804 | 670 348 |
| Utbytte | | 10 000 000 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 449 295 | 3 665 657 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 677 738 | 7 577 112 |
| Sum gjeld | | 339 286 022 | 339 371 403 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 459 386 162 | 463 629 797 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Birkebeiner Eiendom AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Birkebeiner Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 18 017 077 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 13 841 746. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Birkebeiner Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Birkebeiner Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte å 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 avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Birkebeiner Eiendom AS



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

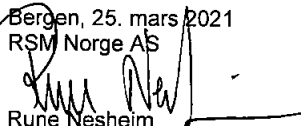
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 25. mars 2021
RSM Norge AS


Rune Nesheim
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020

Birkebeiner Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 994 445 014



Resultatregnskap - mor/konsern

| Birkebeiner Eiendom AS | | | | | |
|--|--------------------|--|------|-------------------|--------------------|
| 2020 | Morselskap 2019 | | Note | Konsern 2020 | 2019 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | | | |
| 18 307 122 | 19 863 987 | Annen driftsinntekt | | 38 456 926 | 128 733 935 |
| <u>18 307 122</u> | <u>19 863 987</u> | Sum driftsinntekter | | <u>38 456 926</u> | <u>128 733 935</u> |
| 4 278 933 | 4 298 333 | Lønnskostnad | 4 | 4 278 933 | 4 298 333 |
| 15 767 | 40 000 | Avskrivning av driftsmidler og i | 3 | 8 314 369 | 8 257 963 |
| 13 404 418 | 16 748 924 | Annen driftskostnad | 2, 4 | 6 778 343 | 11 465 368 |
| <u>17 699 118</u> | <u>21 087 257</u> | Sum driftskostnader | | <u>19 371 646</u> | <u>24 021 664</u> |
| 608 003 | -1 223 270 | Driftsresultat | | 19 085 281 | 104 712 271 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| 20 656 480 | 17 198 502 | Inntekt på investering i dattersels | | 0 | 0 |
| 3 645 000 | 0 | Inntekt på investering i tilknyttet | 1 | 2 350 313 | 1 550 785 |
| 1 636 331 | 2 575 750 | Renteinntekt fra foretak i samme | 2 | 0 | 0 |
| 51 344 | 1 984 386 | Annen renteinntekt | | 53 866 | 1 990 110 |
| 1 366 112 | 91 865 435 | Annen finansinntekt | 1 | 1 366 112 | 1 504 926 |
| 233 483 | 253 879 | Rentekostnad til foretak i samme | 2 | 0 | 0 |
| 6 032 113 | 10 693 583 | Annen rentekostnad | | 6 033 623 | 10 697 470 |
| <u>21 089 671</u> | <u>102 676 611</u> | Resultat av finansposter | | <u>-2 263 332</u> | <u>-5 651 649</u> |
| <u>21 697 674</u> | <u>101 453 341</u> | Ordinært resultat før skattekostnad | 8 | <u>16 821 949</u> | <u>99 060 622</u> |
| 3 680 597 | 2 114 797 | Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 2 980 203 | 2 101 896 |
| <u>18 017 077</u> | <u>99 338 544</u> | Ordinært resultat | | <u>13 841 746</u> | <u>96 958 726</u> |
| Ekstraordinære inntekter og kostnader | | | | | |
| <u>18 017 077</u> | <u>99 338 544</u> | Årsresultat | 6 | <u>13 841 746</u> | <u>96 958 726</u> |
| <u>18 017 077</u> | <u>99 338 544</u> | Majoritetens andel | | <u>13 841 746</u> | <u>96 958 726</u> |

Birkebeiner Eiendom AS



Balanse - mor/konsern

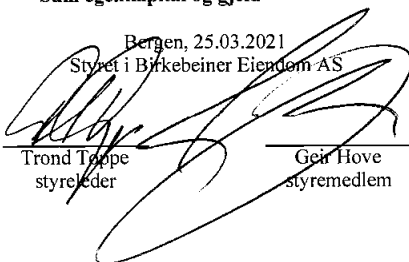
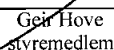
| Birkebeiner Eiendom AS | | | | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Morselskap | | Eiendeler | Note | Konsern | |
| 2020 | 2019 | | | 2020 | 2019 |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | | |
| 0 | 0 | Goodwill | 3 | 33 249 000 | 33 646 000 |
| <u>0</u> | <u>0</u> | Sum immaterielle eiendeler | | 33 249 000 | 33 646 000 |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| 0 | 0 | Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 3 | 371 496 611 | 379 314 060 |
| 0 | 15 767 | Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 0 | 15 767 |
| <u>0</u> | <u>15 767</u> | Sum varige driftsmidler | | 371 496 611 | 379 329 827 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| 253 216 150 | 261 216 150 | Investeringer i datterselskap | 1 | 0 | 0 |
| 85 782 268 | 92 041 755 | Lån til foretak i samme konsern | | 0 | 0 |
| 31 471 398 | 31 471 398 | Investeringer i tilknyttet selskaper | 1 | 31 727 496 | 33 022 183 |
| 8 505 500 | 8 505 500 | Investeringer i aksjer og andeler | | 8 505 500 | 8 505 500 |
| <u>378 975 316</u> | <u>393 234 802</u> | Sum finansielle anleggsmidler | | 40 232 995 | 41 527 682 |
| <u>378 975 316</u> | <u>393 250 569</u> | Sum anleggsmidler | | 444 978 606 | 454 503 510 |
| Omløpsmidler | | | | | |
| Fordringer | | | | | |
| 835 206 | 540 369 | Kundefordringer | | 1 325 250 | 1 376 787 |
| 28 673 437 | 17 206 458 | Andre kortsiktige fordringer | | 92 685 | 81 440 |
| <u>29 508 642</u> | <u>17 746 827</u> | Sum fordringer | 2 | 1 417 935 | 1 458 227 |
| 8 666 237 | 4 250 131 | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 5 | 12 989 622 | 7 668 060 |
| <u>38 174 879</u> | <u>21 996 958</u> | Sum omløpsmidler | | 14 407 557 | 9 126 287 |
| <u>417 150 195</u> | <u>415 247 527</u> | Sum eiendeler | | 459 386 163 | 463 629 797 |

Birkebeiner Eiendom AS



Balanse - mor/konsern

| Morselskap | | Konsern | | |
|------------------------------------|--------------------|---------|--------------------|--------------------|
| 2020 | 2019 | Note | 2020 | 2019 |
| Birkebeiner Eiendom AS | | | | |
| Egenkapital og gjeld | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | |
| 200 000 | 200 000 | | 200 000 | 200 000 |
| <u>200 000</u> | <u>200 000</u> | 7 | <u>200 000</u> | <u>200 000</u> |
| Opptjent egenkapital | | | | |
| 119 571 246 | 119 554 169 | | 119 900 140 | 124 058 393 |
| <u>119 571 246</u> | <u>119 554 169</u> | | <u>119 900 140</u> | <u>124 058 393</u> |
| <u>119 771 246</u> | <u>119 754 169</u> | | <u>120 100 140</u> | <u>124 258 394</u> |
| Gjeld | | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | | |
| 364 215 | 278 022 | | 54 411 284 | 55 092 797 |
| <u>364 215</u> | <u>278 022</u> | 8 | <u>54 411 284</u> | <u>55 092 797</u> |
| Annens langsiktig gjeld | | | | |
| 267 197 000 | 275 512 000 | 2 | 267 197 000 | 275 512 000 |
| 13 098 517 | 12 240 665 | 2 | 0 | 0 |
| 0 | 1 189 494 | 2 | 0 | 1 189 494 |
| <u>280 295 517</u> | <u>288 942 159</u> | | <u>267 197 000</u> | <u>276 701 494</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| 344 457 | 194 977 | | 669 923 | 684 182 |
| 3 594 404 | 2 498 245 | 8 | 3 661 717 | 2 556 925 |
| 896 804 | 670 348 | | 896 804 | 670 348 |
| 10 000 000 | 0 | | 10 000 000 | 0 |
| 1 883 552 | 2 909 607 | | 2 449 295 | 3 665 657 |
| <u>16 719 217</u> | <u>6 273 177</u> | | <u>17 677 738</u> | <u>7 577 112</u> |
| <u>297 378 949</u> | <u>295 493 358</u> | | <u>339 286 023</u> | <u>339 371 403</u> |
| <u>417 150 195</u> | <u>415 247 527</u> | | <u>459 386 163</u> | <u>463 629 797</u> |

Bergen, 25.03.2021
Styret i Birkebeiner Eiendom AS
Ivar Gjærum
styremedlem/daglig leder
Trond Tøppe
styreleder
Geir Hove
styremedlem
Jannicke Toppe
styremedlem



Noter 2020

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 er balanseført.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Birkebeiner Eiendom AS og datterselskapene Birkebeinersenteret AS, AS Torvalmenning 9, Lønningsveien 39 AS, Hv Bensin AS, Olderdalen Næringsbygg AS, Nattland Butikkeiendom AS og Kjøttbasaren Byens Basar 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 2020

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. 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.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2020

Birkebeiner Eiendom AS

Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap | Forretnings kontor | Eierandel / stemmeandel | Balanseført verdi | Egenkapital 2020 | Resultat 2020 |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Kjøttbasaren Byens Basar AS | Bergen | 100 % / 100 % | 128 513 384 | 26 405 450 | 4 451 907 |
| Lønningsveien 39 AS | Bergen | 100 % / 100 % | 620 080 | 1 360 415 | 325 071 |
| Nattland Butikkeiendom AS | Bergen | 100 % / 100 % | 19 025 784 | 2 989 738 | 1 987 227 |
| Olderdalen Næringsbygg AS | Bergen | 100 % / 100 % | 1 | 2 178 975 | 1 117 823 |
| HV Bensin AS | Bergen | 100 % / 100 % | 417 191 | 524 957 | 635 950 |
| AS Torvalmenning 9 | Bergen | 100 % / 100 % | 78 764 077 | 6 342 197 | 2 752 538 |
| Birkebeinersenteret AS | Bergen | 100 % / 100 % | 33 875 633 | 25 506 495 | 4 155 015 |
| Solasplitten Eiendom AS | Bergen | 40,5% / 40,5% | 31 471 398 | 21 296 664 | 6 334 291 |

Tilknyttet selskap i konsernregnskapet

| | |
|---|-------------------|
| IB-verdi Solasplitten Eiendom AS | 33 022 183 |
| Andel av årets resultat | 2 350 313 |
| Mottatt utbytte | -3 645 000 |
| Balanseført verdi i konsernregnskapet 31.12.2020 | 31 727 496 |

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2020

Birkebeiner Eiendom AS

Note 2 Fordringer og gjeld

| Selskapsregnskapet | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Kortsiktige konsernfordringer | 28 656 480 | 17 198 502 |
| Langsiktige konsernfordringer | 85 782 268 | 92 041 755 |
| Langsiktig konserngjeld | 13 098 517 | 12 240 665 |
| Langsiktig gjeld til TS | 0 | 1 189 494 |

Internt mellomværende er renteberegnet med 2,85%

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 2020 leid ut til Birkebeiner Eiendom for kr 3 546 750.

Eiendommene i datterselskapet Birkebeinersenteret AS er i 2020 leid ut til Birkebeiner Eiendom AS for kr 6 140 350.

| <u>Pantelån i selskapsregnskapet og konsernregnskapet</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|-------------|
| | 267 197 000 | 275 512 000 |

Lånene er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper.

Selskapet, og konsernet, har ingen gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år etter balansedagen.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2020

Birkebeiner Eiendom AS

Note 3 Anleggsmidler

Selskapet

| | Driftsløsøre/ inventar o.a. |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01 | 416 403 |
| + Tilgang kjøpte anleggsmidler | 0 |
| - Avgang i året | 0 |
| = Anskaffelseskost 31.12 | 416 403 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 416 403 |
| = Bokført verdi 31.12 | 0 |
| Årets ordinære avskrivninger | 15 767 |

Konsern

| | Tomt/ eiendom | Driftsløsøre/ inventar | Goodwill* | Sum |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01 | 437 123 560 | 3 562 606 | 35 568 854 | 476 255 020 |
| + Tilgang kjøpte anleggsmidler | 113 490 | | | 113 490 |
| - Justering MVA | -29 338 | - | - | -29 338 |
| - Avgang i året | - | - | - | - |
| = Anskaffelseskost 31.12 | 437 207 712 | 3 562 606 | 35 568 854 | 476 339 172 |
| Akk. avskrivninger 31.12 | 65 711 102 | 3 562 606 | 2 319 854 | 71 593 562 |
| = Bokført verdi 31.12 | 371 496 610 | 0 | 33 249 000 | 404 745 610 |
| Årets ordinære avskrivninger | 7 901 602 | 15 767 | 397 000 | 8 314 369 |

*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.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2020

Birkebeiner Eiendom AS

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Lønnskostnader for selskapet og konsernet | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Lønninger | 3 595 800 | 3 595 800 |
| Arbeidsgiveravgift | 513 178 | 532 922 |
| Pensjonskostnader | 116 210 | 114 951 |
| Andre ytelser | 53 746 | 54 659 |
| Sum | 4 278 933 | 4 298 333 |

Gjennomsnittlig sysselsatte årsverk: 3

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styre |
|------------------------------|--------------|---------|
| Lønn | 1 062 600 | |
| Annen godtgjørelse | 54 321 | 800 000 |

Daglig leder inngår i selskapets kollektive pensjonsordning og deler av premien vedrører således daglig leder.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Honorar til revisor for revisjon i 2020 utgjør kr 30 000 for morselskapet og kr 137 000 for konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 31 580 for morselskapet og kr 76 380 for konsernet. Alle beløp er oppgitt ekskl mva.

Note 5 Bundne midler

Av selskapets, og konsernets, likvide midler er kr. 550 912 bundne skattetreksmidler.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2020

Birkebeiner Eiendom AS

Note 6 Egenkapital

Morselskap

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital pr 01.01.2020 | 200 000 | 119 554 169 | 119 754 169 |
| Tilleggsutbytte | | -8 000 000 | -8 000 000 |
| Årets resultat | | 18 017 077 | 18 017 077 |
| Utbytte | | -10 000 000 | -10 000 000 |
| Egenkapital pr 31.12.2020 | 200 000 | 119 571 246 | 119 771 246 |

Konsern

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital pr 01.01.2020 | 200 000 | 124 058 394 | 124 258 394 |
| Tilleggsutbytte | | -8 000 000 | -8 000 000 |
| Årets resultat | | 13 841 746 | 13 841 746 |
| Utbytte | | -10 000 000 | -10 000 000 |
| Egenkapital pr 31.12.2020 | 200 000 | 124 058 393 | 120 100 140 |

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Birkebeiner Eiendom AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|----------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100 000 | 2,00 | 200 000 |
| Sum | 100 000 | | 200 000 |

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Realforum Gruppen AS | 50 000 | 50,0 | 50,0 |
| Reito AS | 36 000 | 36,0 | 36,0 |
| Birkebeiner Holding AS | 9 000 | 9,0 | 9,0 |
| Ivar Gjærum | 5 000 | 5,0 | 5,0 |
| Totalt antall aksjer | 100 000 | 100,0 | 100,0 |

Birkebeiner Eiendom AS er indirekte eid av styremedlemmer:

| Navn | Verv | Andel |
|----------------|-------------------------|-------|
| Ivar Gjærum | Styremedlem/daglig lede | 9,5% |
| Geir Hove | styremedlem | 68,0% |
| Trond Toppe | styreleder | 12,0% |
| Jannicke Toppe | styremedlem | 3,0% |

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2020

Birkebeiner Eiendom AS

Note 8 Skatt

| | Selskap | | Konsern | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Årets skattekostnad | | | | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | | |
| Betalbar skatt | 3 594 404 | 2 498 245 | 3 661 717 | 3 069 466 |
| Endring i utsatt skatt | 86 193 | -383 448 | -681 513 | -967 570 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 3 680 597 | 2 114 797 | 2 980 203 | 2 101 896 |
| Skattepliktig inntekt: | | | | |
| Ordinært resultat før skatt | 21 697 674 | 101 453 341 | 16 821 949 | 99 060 622 |
| Permanente forskjeller | -4 967 689 | -91 840 628 | -3 275 572 | -89 510 895 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 483 430 | 629 012 | 3 973 005 | 979 455 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avskåret rentefradrag | -875 215 | 1 113 933 | -875 215 | 1 113 933 |
| Skattepliktig inntekt | 16 338 200 | 11 355 658 | 16 446 167 | 11 643 115 |
| Betalbar skatt i balansen: | | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -950 022 | -1 285 426 | 3 661 717 | 2 556 925 |
| Betalbar skatt på avgitt k.bidrag | 4 544 426 | 0 | 0 | 0 |
| Betalbar skatt på mottatt k.bidrag | 0 | 3 783 671 | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 3 594 404 | 2 498 245 | 3 661 717 | 2 556 925 |
| Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller: | | | | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Varige driftsmidler | -75 867 | -81 309 | 245 992 622 | 249 076 755 |
| Fordringer | -9708 | -15 791 | -409 708 | -15 791 |
| Gevinst – og tapskonto | 1 979 816 | 2 474 771 | 1 976 816 | 2 474 771 |
| Avskåret rentefradrag | -238 718 | -1 113 933 | -238 718 | -1 113 933 |
| Grunnlag utsatt skatt | 1 655 523 | 1 263 738 | 247 324 012 | 250 421 802 |
| Utsatt skatt (22 %) | 364 215 | 278 022 | 54 411 284 | 55 092 797 |

Birkebeiner Eiendom AS