



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 224 382  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRNAR EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Moveien 111  
3221 SANDEFJORD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ivar Langemyhr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

### 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, 13.03.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	10 614 301	2 399 413
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 614 301</b>	<b>2 399 413</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		52 707	507 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 400	298 000
Annen driftskostnad	2,4	8 142 670	620 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 204 777</b>	<b>1 426 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 409 524</b>	<b>973 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 916	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 916</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		398 506	763 085
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>398 506</b>	<b>763 085</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-395 590</b>	<b>-763 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 013 934</b>	<b>209 942</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	443 066	46 187
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 570 868</b>	<b>163 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 570 868</b>	<b>163 755</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 570 868</b>	<b>163 755</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 570 868</b>	<b>163 755</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 570 868	163 755
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 570 868</b>	<b>163 755</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



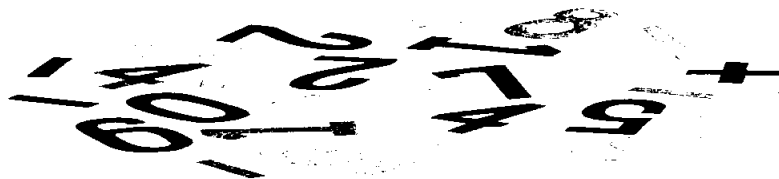
### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		308 235
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>308 235</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	11 533 393	17 116 312
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		9 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 533 393</b>	<b>17 125 712</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	8	1 907 578	1 907 578
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 907 578</b>	<b>1 907 578</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 440 971</b>	<b>19 341 525</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	10 126	28 225
Andre fordringer		1 399 409	1 455
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 409 535</b>	<b>29 680</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 538	167 183
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>888 538</b>	<b>167 183</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 298 073</b>	<b>196 863</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 739 044</b>	<b>19 538 388</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	1 700 000	1 700 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 571 694	214 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 571 694</b>	<b>214 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 271 694</b>	<b>1 914 826</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	134 831	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>134 831</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9,8	9 616 704	17 487 776
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 616 704</b>	<b>17 487 776</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 751 535</b>	<b>17 487 776</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 690 815	37 848
Skyldige offentlige avgifter			25 647
Annen kortsiktig gjeld		25 000	72 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 715 815</b>	<b>135 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 467 350</b>	<b>17 623 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 739 044</b>	<b>19 538 388</b>



## Årsoppgjør 2020

**BJØRNAR EIENDOM AS**  
ORG.NR.: 985 224 382

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Revisors beretning

**BJØRNAR EIENDOM AS**

<b>Resultatregnskap</b>			
	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Leieinntekter	1	786 978	1 821 033
Andre driftsinntekter		90 192	578 380
Gevinst v/salg anleggsmiddel	2	9 737 131	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 614 301</b>	<b>2 399 413</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		52 707	507 400
Avskrivning varige driftsmidler	2	9 400	298 000
Annen driftskostnad	2,4	8 142 670	620 986
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 204 777</b>	<b>1 426 386</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 409 524</b>	<b>973 027</b>
<b>FINANSIELLE POSTER</b>			
Annen renteinntekt		2 916	0
Annen rentekostnad		398 506	763 085
<b>Resultat av finansielle poster</b>		<b>-395 590</b>	<b>-763 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 013 934</b>	<b>209 942</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	443 066	46 187
<b>Årsresultat</b>		<b>1 570 868</b>	<b>163 755</b>
<b>DISPONERING AV ÅRSRESULTAT</b>			
Overført annen egenkapital		1 570 868	163 755
<b>Sum disponert</b>		<b>1 570 868</b>	<b>163 755</b>

Årsoppgjør 2020

Organisasjonsnr.: 985224382



## BJØRNAR EIENDOM AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	308 235
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	11 533 393	17 116 312
Driftsløsøre, inventar, biler o.l.	2	0	9 400
Andre langsiktige fordringer	8	1 907 578	1 907 578
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 440 971</b>	<b>19 341 525</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	5	10 126	28 225
Kortsikrte fordringer mot eiere/styremedlem mv		45 843	0
Andre fordringer		1 353 566	1 455
Bankinnskudd, kontanter o.l.		888 538	167 183
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 298 073</b>	<b>196 863</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 739 044</b>	<b>19 538 388</b>

Årsoppgjør 2020

Organisasjonsnr.: 985224382

**BJØRNAR EIENDOM AS****Balanse**

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	1 700 000	1 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
Annen egenkapital	6	1 571 694	214 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 571 694</b>	<b>214 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>3 271 694</u></b>	<b><u>1 914 826</u></b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	3	134 831	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>134 831</b>	<b>0</b>
Gjeld til aksjonærer		0	251 419
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 750 782	10 683 362
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 865 923	6 552 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 616 704</b>	<b>17 487 776</b>
Leverandørgjeld		2 690 815	37 848
Skyldige offentlige avgifter		0	25 647
Annen kortsiktig gjeld		25 000	72 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 715 815</b>	<b>135 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>12 467 350</u></b>	<b><u>17 623 562</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>15 739 044</u></b>	<b><u>19 538 388</u></b>

Sandefjord, 30.03.2021  
Styret for BJØRNAR EIENDOM AS

Bjørnar Hynne  
Styreleder

Årsoppgjør 2020

Organisasjonsnr.: 985224382



## Bjørnar Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2020

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

**Driftsinntekter**

Leieinntekter resultatføres løpende.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomiske levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Skatt**

Skattekostnadene i resultatregnskapet omfatter periodens endring i utsatt skatt fratrukket eventuelt bokført utsatt skattefordel. Utsatt skatt er beregnet med 22 % for 2020 og 22% for 2021 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret.

## Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Prosjekt	Forretningsbygg	Tomter, boliger	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	5 120 362	13 868 988	4 078 750	15 625	23 083 725
Tilgang i året	7 272 985	0	2 142 219	0	9 415 204
Avgang kostpris	4 002 173	13 868 988	3 078 750	15 625	20 965 536
Akk. ordinære avskrivninger	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	8 391 174	0	3 142 219	0	11 533 393
Skattemessig verdi 31.12.	8 391 174	0	3 142 219	0	11 533 393
Midlertidige forskjeller	0	0	0	0	0
Avskrivningssats %	0 %	2-5%	0 %	20 %	
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0	9 400	9 400
- Årets salgsgvinst	0	0	9 737 131	0	9 737 131
+ Årets tap	0	6 870 200	0	0	6 870 200
Netto resultatført	0	6 870 200	-9 737 131	9 400	-2 857 531
Til gevinst- og tapskonto	0	-6 011 964	9 737 131	0	3 725 167
Årets saldoavskrivninger	0	0	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller	0	-858 236	0	-9 400	-867 636

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel lineært over antatt økonomisk levetid.



## Bjørnar Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2020

## Note 3 Skatt

Skattegrunnlaget	2020	2019
Resultat før skattekostnad	2 013 934	209 942
Endring i midlertidige forskjeller	-2 112 498	6 470
Fremført underskudd	-2 268 701	-2 485 113
Skattegrunnlag	-2 367 265	-2 268 701

Skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt	443 066	46 187
Skattekostnad i resultatregnskapet	443 066	46 187
Nominell skattesats i % av resultat før skatt	22,00 %	22,00 %

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.19	31.12.20	Endring
Varige driftsmidler	867 636	0	867 636
Gevinst og tapskonto	0	2 980 134	-2 980 134
Sum midlertidige forskjeller	867 636	2 980 134	-2 112 498
Underskudd til framføring	-2 268 701	-2 367 265	98 564
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.	-1 401 065	612 869	-2 013 934
Utsatt skatt 22% / 22%	0	134 831	134 831
Grunnlag utsatt skattefordel	1 401 065	0	1 401 065
Utsatt skattefordel 22% / 22%	308 235	0	308 235

## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån, revisjonshonorar m.v.

Lønnskostnader	2020	2019
Antall sysselsatte årsverk	0	0

Lån / ytelser til ledende personer	Rentesats	2020	2019
Daglig leder			
Lønn		0	0

Hele styret			
Styrehonorar		0	0
Annen godtgjørelse		0	0

Ansatte,aksjeeiere,styremedlemmer,nærstående parter			
Lån / sikkerhetsstillelse medregnet rente:	0,00 %	0	0

Revisor			
Kostnadsført revisjonshonorar, eks mva		27 800	29 000
Kostnadsført rådgivningshonorar, eks mva		13 600	15 300

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Bjørnar Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2020

## Note 5 Kundefordringer

<b>Avsetning til forventet tap på fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Regnskapsmessig avsetning til forventet tap på fordringer	0	0
Skattemessig avsetning etter sjablongregel	0	0
Fordringsreserve	0	0

<b>Kostnadsførte tap på fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årets utgiftsførte tap	0	0
Innkomet på tidligere avskrevne fordringer	0	0
Endring tapsavsetning	0	0
Tap på krav i resultatregnskapet	0	0

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Pr 31.12.19	1 700 000	214 826	1 914 826
Årets resultat		1 570 868	1 570 868
Tilleggsutbytte		-214 000	-214 000
Pr 31.12.20	1 700 000	1 571 694	3 271 694

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

<b>Selskapets aksjonærer er</b>	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>
Bjørnar Hynne	17 000	100 % daglig leder / styrets leder

Aksjekapital: 17 000 stk à 100 1 700 000  
Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

## Note 8 Langsiktige fordringer og langsiktig gjeld

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån Bjørnars Snarkjøp AS	4 842 670	4 542 773
Lån Haukerød Sol AS	123 253	110 222
Annen langsiktig gjeld	1 900 000	1 900 000
Sum	6 865 923	6 552 995

Selskapet har opsjon på kjøp av eiendommen Raveien 237, bokført kr 1.900.000, gjeldspost kr 1.900.000.

## Note 9 Pantstillelser og garantier

<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 750 782	10 683 362

<b>Balanseførte verdier av pantsatte eiendeler</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fast eiendom	11 533 393	17 116 312



revisjon & rådgivning

Til generalforsamlingen i Bjørnar Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Bjørnar Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 570 868. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr 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 (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 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 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 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 avviklet.





revisjon & rådgivning

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet for Bjørnar Eiendom AS 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

## Uttalelse om øvrige 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.

Sandefjord, den 30. mars 2021

HLO revisjon & rådgivning AS

Ivar Langemyhr

Statsautorisert revisor

