



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 962 117  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: J. BERSTAD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Fabrikkgaten 6  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Anja Snilstveit Vågen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

### 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, 22.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	12 224 407	11 464 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 224 407</b>	<b>11 464 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	6 058 782	6 828 409
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	86 724	14 454
Annen driftskostnad	3	6 053 807	5 152 709
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 199 314</b>	<b>11 995 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 094</b>	<b>-531 400</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		903 014	131 112
Annen renteinntekt		15 993	11 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>919 007</b>	<b>142 616</b>
Annen rentekostnad		2 420 921	2 440 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 420 921</b>	<b>2 440 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 501 914</b>	<b>-2 297 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 476 820</b>	<b>-2 829 180</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-312 707	-617 682
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 164 113	-2 211 498
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	10 168 356	9 855 649
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 168 356</b>	<b>9 855 649</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		332 461	419 185
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>339 873</b>	<b>426 597</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	184 533 915	184 514 115
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>184 533 915</b>	<b>184 514 115</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 042 144</b>	<b>194 796 361</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 035	83 994
Andre fordringer		7 580	9 681
Konsernfordringer		5 379 465	67 395 687
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 468 080</b>	<b>67 489 362</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	310 078	4 179 204
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>310 078</b>	<b>4 179 204</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 778 158</b>	<b>71 668 566</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>200 820 302</b>	<b>266 464 927</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9, 10	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital	10	71 694 527	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 549 001</b>	<b>75 549 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	62 269 659	63 433 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 269 659</b>	<b>63 433 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>137 818 660</b>	<b>138 982 773</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		2 925 555	4 025 930
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 925 555</b>	<b>4 025 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	53 000 000	57 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 169 896	65 222 224
Leverandørgjeld		13 594	3 841
Skyldige offentlige avgifter		419 887	650 521
Kortsiktig konserngjeld		813 608	126 435
Annen kortsiktig gjeld		659 102	453 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 076 086</b>	<b>66 456 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 001 642</b>	<b>127 482 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>200 820 302</b>	<b>266 464 927</b>



## Balanse

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

---



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 552871

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 962 117  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: J. BERSTAD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Fabrikkgaten 6  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Anja Snilstveit Vågen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap 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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	12 224 407	11 464 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 224 407</b>	<b>11 464 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	6 058 782	6 828 409
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	86 724	14 454
Annen driftskostnad	3	6 053 807	5 152 709
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 199 314</b>	<b>11 995 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 094</b>	<b>-531 400</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		903 014	131 112
Annen renteinntekt		15 993	11 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>919 007</b>	<b>142 616</b>
Annen rentekostnad		2 420 921	2 440 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 420 921</b>	<b>2 440 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 501 914</b>	<b>-2 297 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-312 707	-617 682
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 164 113	-2 211 498
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>



Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	10 168 356	9 855 649
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 168 356</b>	<b>9 855 649</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		332 461	419 185
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>339 873</b>	<b>426 597</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	184 533 915	184 514 115
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>184 533 915</b>	<b>184 514 115</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 042 144</b>	<b>194 796 361</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 035	83 994
Andre fordringer		7 580	9 681
Konsernfordringer		5 379 465	67 395 687
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 468 080</b>	<b>67 489 362</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	310 078	4 179 204
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>310 078</b>	<b>4 179 204</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 778 158</b>	<b>71 668 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>200 820 302</b>	<b>266 464 927</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9, 10	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital	10	71 694 527	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 549 001</b>	<b>75 549 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	62 269 659	63 433 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 269 659</b>	<b>63 433 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>137 818 660</b>	<b>138 982 773</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		2 925 555	4 025 930
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 925 555</b>	<b>4 025 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	53 000 000	57 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 169 896	65 222 224
Leverandørgjeld		13 594	3 841
Skyldige offentlige avgifter		419 887	650 521
Kortsiktig konserngjeld		813 608	126 435
Annen kortsiktig gjeld		659 102	453 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 076 086</b>	<b>66 456 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 001 642</b>	<b>127 482 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>200 820 302</b>	<b>266 464 927</b>



Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	114444.00	33.68	3854473.92



<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Skibsaktieselskapet Navigation Co Ltd	114444.00	100.00%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	114444.00	100.00%

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4497796.00	4466821.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	850453.00	863675.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	698899.00	1416598.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11635.00	81317.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6058783.00	6828411.00

**Note**

3

**Ytelser til ledende personer****Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1158214.00		164950.00

**Note**

3

**Ytelser til andre ledende personer****Note**

3

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25880.00	24600.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	400.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------------------	--------------	------------------



29880.00 24600.00

**Note**  
5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
5.00

**Note**  
5

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



---

**Årsoppgjør**

---

**J. Berstad Eiendom AS**  
**2020**

---

**J. Berstad Eiendom AS Org.nr. 976962117**

---



## Resultatregnskap

### J. Berstad Eiendom AS

	Note	2020	2019
Andre driftsinntekter	2	12 224 407	11 464 172
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 224 407</b>	<b>11 464 172</b>
Lønnskostnad	3, 4	6 058 782	6 828 409
Avskrivning varige driftsmidler	7	86 724	14 454
Annen driftskostnad	3	6 053 807	5 152 709
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>12 199 314</b>	<b>11 995 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 094</b>	<b>-531 400</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		903 014	131 112
Annen renteinntekt		15 993	11 504
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>919 007</b>	<b>142 616</b>
Annen rentekostnad		2 420 921	2 440 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 420 921</b>	<b>2 440 396</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-1 501 914</b>	<b>-2 297 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 476 820</b>	<b>-2 829 180</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-312 707	-617 682
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>
Overført annen egenkapital		-1 164 113	-2 211 498
<b>Sum disponert</b>		<b>-1 164 113</b>	<b>-2 211 498</b>



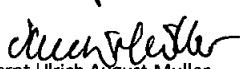

## Balanse

### J. Berstad Eiendom AS

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	10 168 356	9 855 649
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 168 356</b>	<b>9 855 649</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.		332 461	419 185
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>339 873</b>	<b>426 597</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	184 533 915	184 514 115
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>184 533 915</b>	<b>184 514 115</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 042 144</b>	<b>194 796 361</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 035	83 994
Kortsiktige konsernfordringer		5 379 465	67 395 687
Andre fordringer		7 580	9 681
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 468 080</b>	<b>67 489 362</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	6	<b>310 078</b>	<b>4 179 204</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 778 158</b>	<b>71 668 566</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>200 820 302</b>	<b>266 464 927</b>

**Balanse****J. Berstad Eiendom AS**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Seiskapsskapital (114444 aksjer à kr 33,68)	9, 10	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital	10	71 694 527	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 549 001</b>	<b>75 549 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	62 269 659	63 433 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 269 659</b>	<b>63 433 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>137 818 660</b>	<b>138 982 773</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser		2 925 555	4 025 930
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 925 555</b>	<b>4 025 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	53 000 000	57 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 169 896	65 222 224
Leverandørgjeld		13 594	3 841
Skyldige offentlige avgifter		419 887	650 521
Kortsiktig konserngjeld		813 608	126 435
Annen kortsiktig gjeld		659 102	453 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 076 086</b>	<b>66 456 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 001 642</b>	<b>127 482 154</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>200 820 302</b>	<b>266 464 927</b>

Bergen, 31.12.2020 / 22.03.2021  
Styret for J. Berstad Eiendom AS  
Bernt Jacob Schwings Pettersen  
Styrets leder  
Rolf Westral-Larsen  
Styremedlem  
Magnus Meland  
Styremedlem  
Bernt Ulrich August Muller  
Styremedlem  
Nils Petter Storebø  
Daglig leder

J. Berstad Eiendom AS Org.nr. 976962117



## J. Berstad Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden. Det utarbeides ikke konsernregnskap ettersom selskapet inngår i konsernregnskapet til Skibsaktieselskapet Navigation Co. Ltd.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

#### Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av vurderinger av de enkelte fordringer.

#### 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.

#### Inntekt

Inntekt resultatføres når den er opptjent.

#### Pensjoner

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening på forutsetning om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, m.v. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner, resultatføres. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene, estimatendringer, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningsstid hvis avvikene ved årets begynnelse overstiger 10% av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.



## Note 2 Virksomhetsområde, andre driftsinntekter

Selskapets hovedvirksomhet er å være holdingselskap for eide eiendomsselskaper. I tillegg utfører selskapet drift av eiendommene og administrative tjenester. Selskapets inntekter kommer i all hovedsak fra denne virksomheten. All virksomhet er i Bergen.

## Note 3 Lønn, antall ansatte, lån, sikkerhetsstillelser og ytelser til ledere, revisor mm.

	2020	2019
Lønninger	4 497 796	4 466 821
Arbeidsgiveravgift	850 453	863 675
Pensjonskostnader	698 899	1 416 598
Andre ytelser	11 635	81 317
	<b>6 058 782</b>	<b>6 828 409</b>

Antall ansatte er 5.

Ytelser til daglig leder:

	2020	2019
Lønn og annen godtgjørelse	1 158 214	1 017 956
Andre ytelser	164 950	163 900
	<b>1 323 164</b>	<b>1 181 856</b>

Det er utbetalt kr 150 000 i styrehonorar i 2020.

Styreformann Bernt Jacob Pettersen får styrehonoraret utbetalt gjennom selskapet Advokatfirma Thommessen.

Honorar til revisor:

	2020	2019
Revisjonshonorar eks. mva.	25 880	24 600
Honorar for annen revisjonsrelatert tjeneste	4 000	0



## Note 4 Pensjoner

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

Selskapet har innskuddsbasert driftspensjon for de ansatte i Storebrand ASA samt supplerende innskuddsbasert driftspensjon sikret i Storebrand ASA.

Pensjonsordningene omfatter 1 personer pr. 31.12.20, som begge mottok pensjon i 2020.

Alle pensjonsordningene er behandlet etter Norsk Regnskaps Standard for pensjonskostnader. Når uamortisert estimatavvik overstiger 10 prosent av det høyeste av beregnet pensjonsforpliktelse inklusiv arbeidsgiveravgift og pensjonsmidler, amortiseres det overskytende over gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid.

### Pensjonskostnad

	2020	2019
Pensjonskostnad kollektiv	234 921	897 942
Pensjonskostnad innskuddsbasert	409 696	380 213
Egen pensjonskostnad	130 082	241 444
Arbeidsgiveravgift pensjon	206 285	110 253
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>980 984</b>	<b>1 629 853</b>

### Pensjonsforpliktelser

	2020	2019
Pensjonsforpliktelse kollektiv	2 807 677	3 871 763
Pensjonsforpliktelse innskuddsbaser	117 878	154 167
<b>Netto pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift</b>	<b>2 925 555</b>	<b>4 025 930</b>

Aktuarmessige beregninger er foretatt av livsforsikringsselskapene basert på informasjon fra J. Berstad Eiendom AS. Ved beregningene er følgende forutsetninger lagt til grunn:

	31.12.2020	31.12.2019
Diskonteringsrente	1,70 %	2,30 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,25 %
Forventet årlig regulering av G	2,00 %	2,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,70 %	3,80 %

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



## Note 5 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon sikret ved pant i fast eiendom	53 000 000	57 000 000
Balanseført verdi av eiendel stillet som sikkerhet ved pant	0	0

Som pant for gjeld og trekkfasilitet er det pr 31.12.2020 utstedt pantobligasjoner på til sammen pålydende NOK 310 mill. i eiendommer i datterselskapene. Eiendommene som er pantsatt har følgende balanseført verdi av pantsatte aktiva:

Teatergaten 35, i datterselskap Teatergaten 35 AS	kr 2 800 156
Kong Oscarsgate 62, i datterselskap Kong Oscarsgate 62 AS	kr 3 830 195
Nøstegaten 78, i datterselskap Nøstet Brygge AS	kr 3 903 126
Strandgaten 14, i datterselskap Strandgaten 14 Bergen AS	kr 14 872 596
Nøstegaten 119, i datterselskap Nøstet Sjøfront AS	kr 2 345 972

## Note 6 Bundne midler

	2020	2019
I posten bankinnskudd, kontanter o.l. utgjør bundne skattetrekkmidler	244 854	419 235

## Note 7 Anleggsmidler

	Driftsløstørelse	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 566 315	7 412	1 573 727
Anskaffelseskost 31.12.	1 556 315	7 412	1 573 727
Akk. av- og nedskr. 01.01.	1 147 130	0	1 147 130
Årets avskrivninger	86 724	0	86 724
Akk. av- og nedskr. 31.12.	1 233 854	0	1 233 854
Balanseført 31.12.	332 461	7 412	339 873
Økonomisk levetid	5		
Avskrivningsplan	20%		



## Note 8 Datterselskaper, tilknyttet selskap mv.

### Andeler i datterselskaper

	Kommune	Balanseført verdi	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Nøstet Brygge AS	Bergen	20 545 962	100%	5 292 801	-1 928 498
Sandviksboder 1 AS	Bergen	9 248 708	66%	32 998 368	4 262 740
SB 1 Holding AS	Bergen	19 800	66%	-53 762	-78 192
Strandgaten 14 Bergen AS	Bergen	42 517 870	100%	16 908 256	1 914 834
Teatergaten 35 AS	Bergen	57 304 218	100%	7 918 024	1 909 895
Kong Oscarsgate 62 AS	Bergen	33 072 342	100%	5 320 789	1 815 208
Nøstet Sjøfront AS	Bergen	21 825 015	100%	28 667 452	691 246
<b>Sum</b>		<b>184 533 915</b>			

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	114 444	34	3 854 474

### Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Skipsaktieselskapet Navigation Co Ltd	114 444	100%	100%

J. Berstad Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Skipsaktieselskapet Navigation Co. Ltd med forretningskontor i Bergen.

## Note 10 Egenkapital

### Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 854 474	71 694 527	63 433 772	138 982 773
Årets resultat	0	0	-1 164 113	-1 164 113
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>3 854 474</b>	<b>71 694 527</b>	<b>62 269 659</b>	<b>137 818 660</b>



## Note 11 Skatter

### Årets skattekostnad fremkommer slik

	2020	2019
Endring utsatt skatt	-312 707	-1 170 302
Virkning av endring i skatteregler	0	552 620
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-312 707</b>	<b>-617 682</b>

### Beregning av skattepliktig inntekt

	2020	2019
Resultat før skatter	-1 476 820	-2 829 179
Permanente forskjeller	55 423	21 532
Endringer midlertidige forskjeller	-1 258 831	-206 667
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-2 680 228</b>	<b>-3 014 314</b>
Skyldig betalbar skatt	0	0

### Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

#### Forskjeller som utlignes

	2020	2019	Endring
Anleggsmidler	39 839	53 407	-13 568
Pensjon	-3 752 942	-5 025 341	1 272 399
Fremførbart underskudd	-42 506 699	-39 826 471	-2 680 228
Sum	-46 219 800	-44 798 405	-1 421 395
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-10 168 356</b>	<b>-9 855 649</b>	<b>-312 706</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skattefordel. Underskudd til fremføring forventes benyttet ved fremtidig skattepliktig inntjening.

## Note 12 Covid-19

J. Berstad Eiendom AS ser at situasjonen rundt Covid-19 med delvis nedstenging av samfunnet ikke har påvirket årsregnskapet for 2020 negativt. Selskapet registrerer at enkelte av leietakerne til våre datterselskap opplever betydelig reduksjon i omsetning, men det er vanskelig å si på nåværende tidspunkt hvor store de økonomiske konsekvensene vil bli for J. Berstad Eiendom AS i 2021.

Det foreligger ingen indikasjoner på at leietakere av datterselskap ikke kan oppfylle forpliktelse, men det vil være usikkerhet knyttet til forekomst av konkurser eller letereduksjoner.

## Note 13 Hendelser etter balansedagen

Konsernet er i en prosess tilknyttet en restrukturering og kapitalforhøyelse. Aktuelle selskapene er Sandviksboder 1 og SB 1 Holding.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i J. Berstad Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for J. Berstad Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better  
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Sted, 22. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Eirik Moe  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - J. Berstad Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: JIKXB-6W3WY-W35ZY-MAXCC-3JKKL-IFDY7



# 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."

## Eirik Moe

Oppdragsansvarlig partner

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-03-22 18:54:14Z



## Eirik Moe

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-03-22 18:54:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: JIKXB-6W3WY-W35ZY-MXJCC-3JKKL-#DY7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>