



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 882 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARKENS MAGASIN AS
Forretningsadresse: c/o BDO AS - Kristiansand
Fjellgata 6
4612 KRISTIANSAND S

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bernt Albert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	11 001 122	10 845 075
Sum inntekter		11 001 122	10 845 075
Kostnader			
Lønnskostnad	5	79 870	79 870
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		3 575 359
Annen driftskostnad	4,5	1 779 067	2 633 205
Sum kostnader		1 858 937	6 288 434
Driftsresultat		9 142 185	4 556 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6, 14	21 092	277 449
Sum finansinntekter		21 092	277 449
Annen finanskostnad	6, 14	4 648 136	2 849 970
Sum finanskostnader		4 648 136	2 849 970
Netto finans		-4 627 044	-2 572 521
Ordinært resultat før skattekostnad		4 515 141	1 984 120
Skattekostnad på ordinært resultat	8	994 306	436 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 520 835	1 547 373
Årsresultat		3 520 835	1 547 373
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-1 576 073	-2 598 803
Ordinært utbytte		4 500 000	2 000 000
Tilleggsutbytte		2 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 903 091	2 146 176
Sum overføringer og disponeringer		3 520 836	1 547 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	170 060 473	170 000 000
Sum varige driftsmidler		170 060 473	170 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		6 676	6 676
Sum finansielle anleggsmidler		6 676	6 676
Sum anleggsmidler		170 067 149	170 006 676
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 14	267 748	429 525
Andre fordringer	9, 14	46 703	68 303
Sum fordringer		314 451	497 828
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10, 14	7 357 366	6 742 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 357 366	6 742 518
Sum omløpsmidler		7 671 817	7 240 346
SUM EIENDELER		177 738 966	177 247 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	2 346 120	2 346 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		2 346 120	2 346 120
Opptjent egenkapital			
Fond		44 343 440	45 919 513
Annen egenkapital		7 584 156	9 487 248
Sum opptjent egenkapital		51 927 596	55 406 761
Sum egenkapital		54 273 716	57 752 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	26 622 466	25 628 160
Sum avsetninger for forpliktelser		26 622 466	25 628 160
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	87 000 000	87 000 000
Rentederivater	14	4 266 960	2 246 353
Sum annen langsiktig gjeld		91 266 960	89 246 353
Sum langsiktig gjeld		117 889 426	114 874 513
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	102 501	1 256 257
Skyldige offentlige avgifter	14	281 418	327 989
Utbytte		4 500 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	691 904	1 035 382
Sum kortsiktig gjeld		5 575 823	4 619 628
Sum gjeld		123 465 249	119 494 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 738 965	177 247 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 399401

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 882 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARKENS MAGASIN AS
Forretningsadresse: c/o BDO AS - Kristiansand
Fjellgata 6
4612 KRISTIANSAND S

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bernt Albert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 26.06.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	11 001 122	10 845 075
Sum inntekter		11 001 122	10 845 075
Kostnader			
Lønnskostnad	5	79 870	79 870
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		3 575 359
Annen driftskostnad	4,5	1 779 067	2 633 205
Sum kostnader		1 858 937	6 288 434
Driftsresultat		9 142 185	4 556 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6, 14	21 092	277 449
Sum finansinntekter		21 092	277 449
Annen finanskostnad	6, 14	4 648 136	2 849 970
Sum finanskostnader		4 648 136	2 849 970
Netto finans		-4 627 044	-2 572 521
Ordinært resultat før skattekostnad		4 515 141	1 984 120
Skattekostnad på ordinært resultat	8	994 306	436 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 520 835	1 547 373
Årsresultat		3 520 835	1 547 373
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-1 576 073	-2 598 803
Ordinært utbytte		4 500 000	2 000 000
Tilleggsutbytte		2 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 903 091	2 146 176
Sum overføringer og disponeringer		3 520 836	1 547 373



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7 170 060 473 170 000 000
Sum varige driftsmidler 170 060 473 170 000 000

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 6 676 6 676
Sum finansielle anleggsmidler 6 676 6 676

Sum anleggsmidler 170 067 149 170 006 676

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 9, 14 267 748 429 525
Andre fordringer 9, 14 46 703 68 303
Sum fordringer 314 451 497 828

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 10, 14 7 357 366 6 742 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 357 366 6 742 518

Sum omløpsmidler 7 671 817 7 240 346

SUM EIENDELER 177 738 966 177 247 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 11 2 346 120 2 346 120
Sum innskutt egenkapital 2 346 120 2 346 120

Opptjent egenkapital

Fond 44 343 440 45 919 513
Annen egenkapital 7 584 156 9 487 248
Sum opptjent egenkapital 51 927 596 55 406 761



Sum egenkapital		54 273 716	57 752 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	26 622 466	25 628 160
Sum avsetninger for forpliktelser		26 622 466	25 628 160
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 14	87 000 000	87 000 000
Rentederivater	14	4 266 960	2 246 353
Sum annen langsiktig gjeld		91 266 960	89 246 353
Sum langsiktig gjeld		117 889 426	114 874 513
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	102 501	1 256 257
Skyldige offentlige avgifter	14	281 418	327 989
Utbytte		4 500 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	691 904	1 035 382
Sum kortsiktig gjeld		5 575 823	4 619 628
Sum gjeld		123 465 249	119 494 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 738 965	177 247 022



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2660.00	882.00	2346120.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bernt Albert Invest AS	1064.00	40.00%	Ordinære aksjer
Senter Invest AS	1064.00	40.00%	Ordinære aksjer
Vest Eiendom AS	532.00	20.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2660.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Markens Magasin AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Markens Magasin AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 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 per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap



Uavhengig revisors beretning - Markens Magasin AS



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 bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 27. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID_MOBILE	2021-05-27 00:13

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Markens Magasin AS

Årsregnskap 2020

Forenklet IFRS

Innhold:

Resultatregnskap
Utvidet resultatregnskap
Balanse
Oppstilling over endringer i egenkapital
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr. 932 882 094



RESULTATREGNSKAP		Markens Magasin AS	
<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Leieinntekter	3	11 001 122	10 845 075
Lønn	5	-79 870	-79 870
Andre driftskostnader	4, 5	-1 779 067	-2 633 205
Driftsresultat før verdiendring inv.eiendom		9 142 185	8 132 000
Verdiendring investeringseiendom	7	0	-3 575 359
Driftsresultat		9 142 185	4 556 641
Finansinntekter	6, 14	21 092	277 449
Finanskostnader	6, 14	-4 648 136	-2 849 970
Netto finansposter		-4 627 044	-2 572 521
Resultat før skattekostnad		4 515 142	1 984 120
Skattekostnad	8	-994 306	-436 747
Årsresultat		3 520 836	1 547 373

UTVIDET RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Årsresultat		3 520 836	1 547 373
Poster som føres over utvidet resultat		-	-
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		3 520 836	1 547 373



BALANSE


Markens Magasin AS

Beløp i NOK	Note	31.12.2020	31.12.2019
Investeringselendom	7	170 060 473	170 000 000
Aksjer		6 676	6 676
Sum anleggsmidler		170 067 149	170 006 676
Kundefordringer	9, 14	267 748	429 525
Andre kortsiktige fordringer	9, 14	46 703	68 303
Betalingsmidler	10, 14	7 357 366	6 742 518
Sum omløpsmidler		7 671 816	7 240 346
SUM EIENDELER		177 738 965	177 247 021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	11	2 346 120	2 346 120
Sum innskutt egenkapital		2 346 120	2 346 120
Fond for urealiserte gevinster		44 343 440	45 919 513
Annen egenkapital		7 584 156	9 487 248
Sum opptjent egenkapital		51 927 596	55 406 761
Sum egenkapital		54 273 716	57 752 881
Utsatt skatt	8	26 622 466	25 628 160
Rentederivater	14	4 266 960	2 246 353
Bankgjeld	12, 14	87 000 000	87 000 000
Sum langsiktig gjeld		117 889 426	114 874 513
Leverandørgjeld	14	102 501	1 256 257
Skyldig offentlige avgifter	14	281 418	327 989
Utbytte		4 500 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	691 904	1 035 382
Sum kortsiktig gjeld		5 575 823	4 619 628
Sum gjeld		123 465 249	119 494 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 738 965	177 247 021

Kristiansand, 27. mai 2021


Bernt Albert
Styrets leder


Hege Rette
Styremedlem


Osmund Stray
Styremedlem



OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	2 346 120	48 518 316	7 341 072	58 205 508
Årsresultat	0	-2 598 803	4 146 176	1 547 373
Utvidet resultat for året	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.2019	2 346 120	45 919 513	9 487 248	57 752 881
Årsresultat	0	-1 576 073	5 096 909	3 520 836
Utvidet resultat for året	0	0	0	0
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-2 500 000	-2 500 000
Avsatt utbytte	0	0	-4 500 000	-4 500 000
Egenkapital 31.12.2020	2 346 120	44 343 440	7 584 156	54 273 716

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Resultat før skattekostnad	4 515 142	1 984 120
Verdiendring investeringseiendom	-	3 575 359
Verdiendring rentederivat	2 020 607	-243 561
Endringer i arbeidskapital		
Kundefordringer	161 777	-91 440
Forskuddsbetalinger og andre omløpsmidler	21 600	-3 260
Leverandørgjeld	-1 153 756	1 096 019
Annen kortsiktig gjeld	-390 049	86 462
Netto kontantstrøm fra driften	5 175 320	6 403 699
Betalte skatter	-	-
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	5 175 320	6 403 699
Påkostninger på investeringseiendom	-60 472	-12 575 358
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-60 472	-12 575 358
Opptak av lån	-	10 000 000
Tilbakebetaling av lån	-	-
Utbetalt utbytte	-4 500 000	-4 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 500 000	5 500 000
Netto økning i betalingsmidler i perioden	614 848	-671 660
Betalingsmidler per 1. januar	6 742 518	7 414 178
Betalingsmidler per 31. desember	7 357 366	6 742 518
Betalt rente i perioden:	2 139 133	2 188 130



NOTER

1 Generelt

Markens Magasin AS er et eiendomsselskap med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut lokalene i Markensgate 19B og 21A samt Gyldenløvesgate 4 og 6 i Kristiansand Kommune.

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand kommune. Selskapet har ingen ansatte.

2 Regnskapspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 4. mars 2008. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investerings eiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og eller verdiutvikling klassifiseres som investerings eiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investerings eiendom inngår.

Investerings eiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader og eventuelle låneutgifter. Låneutgifter balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balansføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investerings eiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidig kontantstrøm.

Verdsettelse gjøres på balansedagen. Verdsettelsen utføres som hovedregel av kvalifiserte takstmenn med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomstypen som verdivurderes. Ved mindre endringer i eiendom og markedsforhold utføres verdsettelse alternativt av selskapets styre og ledelse.

For investerings eiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

Virkelig verdi gjenspeiler leieinntekt fra påhvilende leiekontrakter, samt forventet leieinntekt fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Balanseført verdi av investerings eiendom er virkelig verdi justert for periodisering av leieinntekter som avviker fra utfakturert leie (for å unngå dobbeltregning). Endring i balanseført verdi resultatføres løpende på egen linje.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntektpotensiale balanseføres. Vanlig reparasjon og vedlikehold kostnadsføres løpende.

Inntektsføring

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskudsbetalt leie i balansen.

Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer, andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.



Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

Rentesikring

Sikring av flytende rentebetalinger på lån ved bruk av rentebytteavtaler regnskapsføres som kontantstrømsikring når dokumentasjonskravene for dette er oppfylt. Rentederivatet måles løpende til virkelig verdi i balansen, og verdiendring føres via utvidet resultat til egenkapitalen, netto etter skatt. Når sikrede rentebetalinger blir resultatført reklassifiseres beløpet i egenkapitalen til resultatet via egen linje i utvidet resultat. Når dokumentasjonskravene for kontantstrømsikring ikke er oppfylt regnskapsføres verdiendringen som finanspost i resultatregnskapet.

Valuta

Selskapets funksjonelle valuta er norske kroner (NOK). Transaksjoner i fremmed valuta innregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i fremmed valuta måles på nytt på rapporteringstidspunktet til dagskurs. Endringer resultatføres som finansposter.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. For usikre skatteforpliktelser avsettes det når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforplikter vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.

2.2 Endringer i regnskapsprinsippene

2.2.1 Selskapet implementerte følgende nye standarder i regnskapet fra og med 2019

IFRS 16 om leieavtaler erstattet IAS 17. For utleier medførte standarden ingen vesentlige endringer, mens for leietaker vil leieavtaler bli balanseført. Standarden trådte i kraft 1. januar 2019.

2.3 Viktige kilder til estimeringsusikkerhet og skjønsmessige vurderinger

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verddivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 7.



3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Leieinntekter	10 147 548	9 723 266
Viderefakturerte felleskostnader	853 574	1 121 809
Andre inntekter	-	-
Sum	11 001 122	10 845 075

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Førstkommende år	9 725 751	9 632 612
Årene 2-5	32 258 577	35 820 546
Etter 5 år	13 230 219	20 201 439
Total fremtidig minimumsleie	55 214 547	65 654 597

4 Kostnader ved drift av eiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Eiendomsskatt	190 788	190 925
Forsikring	58 423	51 642
Andre kostnader relatert til eiendom og drift av denne	866 428	1 143 480
Sum kostnader ved drift av eiendom	1 115 638	1 386 047

5 Andre generelle driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Regnskapshonorar	95 943	128 302
Juridisk bistand	-	-
Andre generelle driftskostnader	567 486	1 118 856
Sum andre driftskostnader	663 428	1 247 158

Godtgjørelse til revisor inkludert i andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK, eksl mva</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	35 903	21 000
Andre tjenester	12 000	12 000
Skatterådgivning	6 000	6 000
Sum	53 903	39 000

Samlede utgifter til styre

<i>Beløp i NOK</i>	2020	2019
Styrehonorar inklusiv arbeidsgiveravgift	79 870	79 870
Sum	79 870	79 870

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er dermed ikke pliktig til å ha OTP.



Note 6 Finansinntekter og -kostnader

Beløp i NOK	2020	2019
Renteinntekter	21 092	33 888
Rentederivater		243 561
Finansinntekter	21 092	277 449
Rentekostnader lån	1 952 001	2 231 798
Rentederivater	2 696 135	617 172
Annen finanskostnad	-	1 000
Finanskostnader	4 648 136	2 849 970
Netto finansposter	-4 627 044	-2 572 521

Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.

Note 7 Investeringseiendom

Beløp i NOK	2020	2019
Balanseført beløp 1. januar	170 000 000	161 000 000
Aktiverte påkostninger	60 473	12 575 359
Verdiendring som er resultatført	-	-3 575 359
Balanseført verdi 31. desember	170 060 473	170 000 000
Virkelig verdi iht. IFRS 13	170 060 473	170 000 000

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

Selskapet innhentet ekstern markedsvurdering fra Eiendomsmegler 1 for regnskapsåret 2019. Eiendomsmegler 1 baserer sin markedsvurdering på inngåtte leieavtaler, eiendommens beskaffenhet samt eiendommens utviklingspotensiale. Den estimerte verdien per 31.12.2020 er vurdert av ledelsen og forankret i taksten fra 2019. Verdien er beregnet med en bruttoyield på ca 6 % for den samlede eiendomsmassen.

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. For 2020 er verdi basert på en yield på ca 6 % (ref omtale i avsnittet over). Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2020 ifh Yield = 5,95 %.

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	-6 853 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	7 454 000

Note 8 Skatt

	2020	2019
Årets skattekostnad består av:		
Resultat før skatt	4 515 142	1 984 120
Permanente forskjeller	4 434	-
Endring midlertidige forskjeller	776 767	-25 628
Fradrag for korreksjonsinntekt	-	-
Skattemessig resultat	5 296 343	1 958 492
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt med gammel skattesats	-994 307	-436 747
Effekt av endret skattesats (23% til 22%)	0	0
Netto skattekostnad	-994 307	-436 747



Utsatt skatt/-skattefordel i balansen:	2020	2019
Investerings eiendom	134 948 286	133 686 038
Gevinst og tapskonto	73 624	92 032
Fremførbart underskudd	-2 243 739	-7 540 082
Renteswap	-4 266 960	-2 246 353
Forskjell som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-7 500 000	-7 500 000
Grunnlag for utsatt skatt	121 011 211	116 491 635
Utsatt skatt (22%)	26 622 466	25 628 160
Utsatt skatt i balansen	26 622 466	25 628 160
Endring i utsatt skatt ført over resultat	994 306	436 747
Endring i utsatt skatt ført mot utvidet resultat	-	-
Sum endring i utsatt skatt	994 306	436 747

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	267 748	429 525
Fordring på nærstående selskap	-	-
Andre fordringer	46 703	68 303
Sum andre kortsiktige fordringer	314 450	497 828

Note 10 Betalingsmidler

	2020	2019
Bankinnskudd	7 357 366	6 742 518
Sum betalingsmidler	7 357 366	6 742 518

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.

Note 11 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen på kr 2 346 120 består av 2 660 aksjer pålydende kr 882.

Selskapets aksjonærer er:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Bernt Albert Invest AS	1 064	40 %
Senter Invest AS	1 064	40 %
Vest Eiendom AS	532	20 %
Totalt	2 660	100 %



Note 12 Lån

	Rente	Løpetid	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	NIBOR	Se under	87 000 000	87 000 000
Totalt			87 000 000	87 000 000
Klassifisert som kortsiktig			-	-
Klassifisert som langsiktig			87 000 000	87 000 000

Banklånene er til flytende NIBOR-rente pluss margin. Lånene er avdragsfrie frem til 24.01.2023. Da forfaller lånene til innfrielse i sin helhet. Lånene er sikret med pant i selskapets eiendommer. Selskapet har inngått en rentebytteavtale som sikrer renten på 40 MNOK av lånesaldoen, jf. Note 14.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Forskudd fra kunder	-	-
Påløpt rente	41 852	51 608
Annen kortsiktig gjeld	650 052	983 774
Sum	691 904	1 035 382

Note 14 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike typer av finansiell risiko. Disse beskrives kort i det følgende.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at virkelig verdi eller fremtidig kontantstrøm vil påvirkes av endringer i markedspriser.

Valutarisiko:

Selskapet er ikke direkte eksponert for endring i valutakurser.

Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av selskapets egen kredittverdighet. Risikoen knyttet til variabilitet i fremtidige rentebetalinger er delvis sikret ved inngåelse av rentebytteavtaler. Selskapet har sikret MNOK 40 frem til oktober 2027.

Dersom renten hadde vært 1 % høyere gjennom hele året, ville rentekostnaden ha økt med kr 470 000 (2019: kr 613 750).

Om man på balansedagen hadde fått et parallelt skift i rentekurven, ville verdiendring av selskapets rentederivat være som følger:

	Endring rente	2020	2019
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	+ 1 %	307 389	121 395
Endring i utvidet resultat, etter skatt	+ 1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		307 389	121 395

Kredittrisiko

Kredittrisiko er risikoen for at en motpart ikke vil oppfylle sine avtalemessige forpliktelser som fører til tap. Kredittrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter, samt oppgjør av kundefordringer. Det påhviler en teoretisk kredittrisiko knyttet til bankinnskudd, men denne anses uvesentlig.

Kredittrisikoen søkes redusert ved å inngå avtaler med forskuddsfakturerings og depositum til leietakere med god kredittvurdering samt tett oppfølging av leieforholdene.



Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet vil ha vanskeligheter med å møte sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Selskapet har begrenset likviditetsrisiko i det korte bildet. Selskapets netto rentebærende gjeld var ved utgangen av 2020 MNOK 87. Netto rentebærende gjeld i forhold til EBITDA* utgjør 9,5 for 2020. Finansiell gearing (netto rentebærende gjeld ifh egenkapital) utgjør 160 % pr 31.12.20.

*EBITDA er her definert som driftsresultat etter verdiendring.

Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2020	Renter	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
Måned 0-6	739 500	-	102 501	973 322	1 075 823
Måned 7-12	739 500	-	-	-	-
År 2	1 479 000	-	-	-	-
År 3-5	123 300	87 000 000	-	-	87 000 000
Etter år 5	-	-	-	-	-
Sum	3 081 300	87 000 000	102 501	973 322	88 075 823

2019	Renter	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
Måned 0-6	1 152 800	-	1 256 257	1 363 371	2 619 628
Måned 7-12	1 152 800	-	-	-	-
År 2	2 305 500	-	-	-	-
År 3-5	1 602 300	87 000 000	-	-	87 000 000
Etter år 5	-	-	-	-	-
Sum	6 213 400	87 000 000	1 256 257	1 363 371	89 619 628

Virkelig verdi

Tabellen nedenfor viser virkelig verdi sammenholdt med balanseført beløp for finansielle instrumenter etter kategori.

	2020		2019	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
<i>Lån og fordringer (etter klassifisering):</i>				
Andre langsiktige fordringer	-	-	-	-
Andre kortsiktige fordringer	314 450	314 450	497 828	497 828
Kontanter og kontantekvivalenter	7 357 366	7 357 366	6 742 518	6 742 518
Total	7 671 816	7 671 816	7 240 346	7 240 346
<i>Forpliktelser til amortisert kost (etter klassifisering)</i>				
Rentebærende lån	87 000 000	87 000 000	87 000 000	87 000 000
Leverandørgjeld	102 501	102 501	1 256 257	1 256 257
Annen kortsiktig gjeld	691 904	691 904	1 035 382	1 035 382
	87 794 405	87 794 405	89 291 639	89 291 639

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer, leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid. Rentebærende gjeld har flytende rente og virkelig verdi er tilnærmet lik bokført verdi.

Note 15 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2020	2019
BRG Entreprenør AS	Kjøp av varer og tjenester	18 711	12 058 993
BRG Eiendom AS	Kjøp av varer og tjenester	278 760	282 481