



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 023 000	18 307 122
Sum inntekter		17 023 000	18 307 122
Kostnader			
Lønnskostnad	7	4 392 547	4 278 933
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	91 100	15 767
Annen driftskostnad	3, 7	13 465 331	13 404 418
Sum kostnader		17 948 977	17 699 118
Driftsresultat		-925 977	608 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 000 361	20 656 480
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		2 835 000	3 645 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 158 012	1 636 331
Annen renteinntekt		6 947	51 344
Annen finansinntekt	1	10 488 838	1 366 112
Sum finansinntekter		35 489 158	27 355 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	113 721	233 483
Annen rentekostnad		5 565 427	6 032 113
Sum finanskostnader		5 679 148	6 265 596
Netto finans		29 810 010	21 089 671
Ordinært resultat før skattekostnad		28 884 033	21 697 674
Skattekostnad på ordinært resultat	9	3 431 249	3 680 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 452 784	18 017 077
Årsresultat	8	25 452 784	18 017 077
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 452 784	18 017 077
Totalresultat		25 452 784	18 017 077



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Tilleggssutbytte		20 000 000	8 000 000
Ordinært utbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		5 452 784	17 077
Sum overføringer og disponeringer		25 452 784	18 017 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	604 800	
Sum varige driftsmidler	4	604 800	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	342 112 842	253 216 150
Lån til foretak i samme konsern	3	140 423 126	85 782 268
Investeringer i tilknyttet selskap	2	31 471 398	31 471 398
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Sum finansielle anleggsmidler		522 512 866	378 975 316
Sum anleggsmidler		523 117 666	378 975 316
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		580 974	835 206
Andre kortsiktige fordringer	3	21 249 391	28 673 437
Sum fordringer		21 830 365	29 508 642
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 548 875	8 666 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 548 875	8 666 237
Sum omløpsmidler		27 379 240	38 174 879
SUM EIENDELER		550 496 905	417 150 195

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 024 030	119 571 246
Sum opptjent egenkapital		125 024 030	119 571 246
Sum egenkapital	8	125 224 030	119 771 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	360 972	364 215
Sum avsetninger for forpliktelser		360 972	364 215
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		267 197 000
Langsiktig konserngjeld	3	7 103 707	13 098 517
Sum annen langsiktig gjeld		7 103 707	280 295 517
Sum langsiktig gjeld		7 464 679	280 659 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	392 897 000	
Leverandørgjeld		161 209	344 457
Betalbar skatt	9	2 762 222	3 594 404
Skyldig offentlige avgifter		775 736	896 804
Utbytte		15 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	6 212 029	1 883 552
Sum kortsiktig gjeld		417 808 196	16 719 217
Sum gjeld		425 272 875	297 378 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		550 496 905	417 150 195



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v.		40 800 368	38 456 926
Annen driftsinntekt	1	7 096 913	
Sum inntekter		47 897 281	38 456 926
Kostnader			
Lønnskostnad	4	4 392 547	4 278 933
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 893 891	8 314 369
Annen driftskostnad	2, 4	6 503 394	6 778 343
Sum kostnader		20 789 832	19 371 646
Driftsresultat		27 107 450	19 085 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1	2 597 535	2 350 313
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		70 809	53 866
Annen finansinntekt	1	1 212 950	1 366 112
Sum finansinntekter		3 881 294	3 770 291
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		5 566 618	6 033 623
Sum finanskostnader		5 566 618	6 033 623
Netto finans		-1 685 324	-2 263 332
Ordinært resultat før skattekostnad	8	25 422 125	16 821 949
Skattekostnad på ordinært resultat	8	3 336 451	2 980 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 085 674	13 841 746
Årsresultat	6	22 085 674	13 841 746
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 085 674	13 841 746
Totalresultat		22 085 674	13 841 746



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Goodwill	3	44 356 829	33 249 000
Sum immaterielle eiendeler		44 356 829	33 249 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	514 879 276	371 496 611
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	604 800	
Sum varige driftsmidler		515 484 076	371 496 611
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	1	31 490 031	31 727 496
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Andre langsiktige fordringer	2	961 080	
Sum finansielle anleggsmidler		40 956 611	40 232 995
Sum anleggsmidler		600 797 515	444 978 606
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 146 944	1 325 250
Andre kortsiktige fordringer		1 341 006	92 685
Sum fordringer	2	3 487 949	1 417 935
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	9 534 063	12 989 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 534 063	12 989 622
Sum omløpsmidler		13 022 012	14 407 557



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		613 819 527	459 386 163
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		121 985 814	119 900 140
Sum opptjent egenkapital		121 985 814	119 900 140
Sum egenkapital	6	122 185 814	120 100 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	74 391 136	54 411 284
Sum avsetninger for forpliktelser		74 391 136	54 411 284
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2		
Annen langsiktig gjeld	2		
Sum langsiktig gjeld		74 391 136	54 411 284
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	392 897 000	267 197 000
Leverandørgjeld		1 072 090	669 923
Betalbar skatt	8	3 965 886	3 661 717
Skyldig offentlige avgifter		775 736	896 804
Utbytte		15 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		3 531 865	2 449 295
Sum kortsiktig gjeld		417 242 577	284 874 738
Sum gjeld		491 633 713	339 286 023



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 819 527	459 386 163



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 756626

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap 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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 023 000	18 307 122
Sum inntekter		17 023 000	18 307 122
Kostnader			
Lønnskostnad	7	4 392 547	4 278 933
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	91 100	15 767
Annen driftskostnad	3, 7	13 465 331	13 404 418
Sum kostnader		17 948 977	17 699 118
Driftsresultat		-925 977	608 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 000 361	20 656 480
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		2 835 000	3 645 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 158 012	1 636 331
Annen renteinntekt		6 947	51 344
Annen finansinntekt	1	10 488 838	1 366 112
Sum finansinntekter		35 489 158	27 355 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	113 721	233 483
Annen rentekostnad		5 565 427	6 032 113
Sum finanskostnader		5 679 148	6 265 596
Netto finans		29 810 010	21 089 671
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	3 431 249	3 680 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 452 784	18 017 077
Årsresultat	8	25 452 784	18 017 077
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 452 784	18 017 077
Totalresultat		25 452 784	18 017 077
Overføringer og disponeringer			



Tilleggssutbytte	20 000 000	8 000 000
Ordinært utbytte		10 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5 452 784	17 077
Sum overføringer og disponeringer	25 452 784	18 017 077



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	604 800	
Sum varige driftsmidler	4	604 800	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	1	342 112 842	253 216 150
Lån til foretak i samme konsern	3	140 423 126	85 782 268
Investeringer i tilknyttet selskap	2	31 471 398	31 471 398
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Sum finansielle anleggsmidler		522 512 866	378 975 316
Sum anleggsmidler		523 117 666	378 975 316

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer		580 974	835 206
Andre kortsiktige fordringer	3	21 249 391	28 673 437
Sum fordringer		21 830 365	29 508 642

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	5 548 875	8 666 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 548 875	8 666 237

Sum omløpsmidler		27 379 240	38 174 879
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		550 496 905	417 150 195
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 024 030	119 571 246
Sum opptjent egenkapital		125 024 030	119 571 246
Sum egenkapital	8	125 224 030	119 771 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	360 972	364 215
Sum avsetninger for forpliktelseser		360 972	364 215
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		267 197 000
Langsiktig konserngjeld	3	7 103 707	13 098 517
Sum annen langsiktig gjeld		7 103 707	280 295 517
Sum langsiktig gjeld		7 464 679	280 659 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	392 897 000	
Leverandørgjeld		161 209	344 457
Betalbar skatt	9	2 762 222	3 594 404
Skyldig offentlige avgifter		775 736	896 804
Utbytte		15 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	6 212 029	1 883 552
Sum kortsiktig gjeld		417 808 196	16 719 217
Sum gjeld		425 272 875	297 378 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		550 496 905	417 150 195



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt m.v.		40 800 368	38 456 926
Annen driftsinntekt	1	7 096 913	
Sum inntekter		47 897 281	38 456 926
Kostnader			
Lønnskostnad	4	4 392 547	4 278 933
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 893 891	8 314 369
Annen driftskostnad	2, 4	6 503 394	6 778 343
Sum kostnader		20 789 832	19 371 646
Driftsresultat		27 107 450	19 085 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1	2 597 535	2 350 313
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		70 809	53 866
Annen finansinntekt	1	1 212 950	1 366 112
Sum finansinntekter		3 881 294	3 770 291
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		5 566 618	6 033 623
Sum finanskostnader		5 566 618	6 033 623
Netto finans		-1 685 324	-2 263 332
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	25 422 125	16 821 949
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 336 451	2 980 203
Årsresultat	6	22 085 674	13 841 746
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 085 674	13 841 746
Totalresultat		22 085 674	13 841 746



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Goodwill	3	44 356 829	33 249 000
Sum immaterielle eiendeler		44 356 829	33 249 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	514 879 276	371 496 611
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	604 800	
Sum varige driftsmidler		515 484 076	371 496 611
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	1	31 490 031	31 727 496
Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
Andre langsiktige fordringer	2	961 080	
Sum finansielle anleggsmidler		40 956 611	40 232 995
Sum anleggsmidler		600 797 515	444 978 606
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 146 944	1 325 250
Andre kortsiktige fordringer		1 341 006	92 685
Sum fordringer	2	3 487 949	1 417 935
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	9 534 063	12 989 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 534 063	12 989 622
Sum omløpsmidler		13 022 012	14 407 557
SUM EIENDELER		613 819 527	459 386 163



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		121 985 814	119 900 140
Sum opptjent egenkapital		121 985 814	119 900 140

Sum egenkapital	6	122 185 814	120 100 140
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	74 391 136	54 411 284
Sum avsetninger for forpliktelses		74 391 136	54 411 284

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	2		
Annen langsiktig gjeld	2		

Sum langsiktig gjeld		74 391 136	54 411 284
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner	2	392 897 000	267 197 000
Leverandørgjeld		1 072 090	669 923
Betalbar skatt	8	3 965 886	3 661 717
Skyldig offentlige avgifter		775 736	896 804
Utbytte		15 000 000	10 000 000

Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		3 531 865	2 449 295
Sum kortsiktig gjeld		417 242 577	284 874 738

Sum gjeld		491 633 713	339 286 023
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 819 527	459 386 163
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 994 445 014
BIRKEBEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap 2021 Birkebeiner Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Pemso Dokumentnøkkel: EDP4F-COGVV-BK4ZO-NYXL-Y-BONAL-CGVBO

Org.nr.: 994 445 014



Resultatregnskap - mor/konsern

Morselskap		Note	Konsern	
2021	2020		2021	2020
Birkebeiner Eiendom AS				
Driftsinntekter og driftskostnader				
17 023 000	18 307 122		40 800 368	38 456 926
0	0	1	7 096 913	0
17 023 000	18 307 122		47 897 281	38 456 926
4 392 547	4 278 933	4	4 392 547	4 278 933
91 100	15 767	3	9 893 891	8 314 369
13 465 331	13 404 418	2, 4	6 503 394	6 778 343
17 948 977	17 699 118		20 789 832	19 371 646
-925 977	608 003		27 107 450	19 085 281
Finansinntekter og finanskostnader				
20 000 361	20 656 480		0	0
2 835 000	3 645 000	1	2 597 535	2 350 313
2 158 012	1 636 331	2	0	0
6 947	51 344		70 809	53 866
10 488 838	1 366 112	1	1 212 950	1 366 112
113 721	233 483	2	0	0
5 565 427	6 032 113		5 566 618	6 033 623
29 810 010	21 089 671		-1 685 324	-2 263 332
28 884 033	21 697 674	8	25 422 125	16 821 949
3 431 249	3 680 597	8	3 336 451	2 980 203
25 452 784	18 017 077		22 085 674	13 841 746
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
25 452 784	18 017 077	6	22 085 674	13 841 746
25 452 784	18 017 077		22 085 674	13 841 746

Penneo Dokumentnr: EDP4F-COGVV-BK4ZO-NYXL-Y-BONAL-CGVBO



Balanse - mor/konsern

Birkebeiner Eiendom AS					
Morselskap		Eiendeler	Note	Konsern	
2021	2020			2021	2020
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Goodwill	3	44 356 829	33 249 000
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler		44 356 829	33 249 000
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	514 879 276	371 496 611
604 800	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	604 800	0
<u>604 800</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler		515 484 076	371 496 611
Finansielle anleggsmidler					
342 112 842	253 216 150	Investeringer i datterselskap	1	0	0
140 423 126	85 782 268	Lån til foretak i samme konsern	2	0	0
31 471 398	31 471 398	Investeringer i tilknyttet selskap	1	31 490 031	31 727 496
8 505 500	8 505 500	Investeringer i aksjer og andeler		8 505 500	8 505 500
0	0	Andre langsiktige fordringer	2	961 080	0
<u>522 512 866</u>	<u>378 975 316</u>	Sum finansielle anleggsmidler		40 956 611	40 232 995
<u>523 117 666</u>	<u>378 975 316</u>	Sum anleggsmidler		600 797 515	444 978 606
Omløpsmidler					
Fordringer					
580 974	835 206	Kundefordringer		2 146 944	1 325 250
21 249 391	28 673 437	Andre kortsiktige fordringer		1 341 006	92 685
<u>21 830 365</u>	<u>29 508 642</u>	Sum fordringer	2	3 487 949	1 417 935
5 548 875	8 666 237	Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	9 534 063	12 989 622
<u>27 379 240</u>	<u>38 174 879</u>	Sum omløpsmidler		13 022 012	14 407 557
<u>550 496 905</u>	<u>417 150 195</u>	Sum eiendeler		613 819 527	459 386 163

Penneo Dokumentnøkkel: EDP4F-COGVV-BK4ZO-NYXLY-BONAL-CGVBO

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2021

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, Nattland Butikkeiendom AS, Kjøttbasaren Byens Basar AS, Alvehaugen II AS og Djupadalen Byggvarehus 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 2021

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.

Penneo Dokumentnøkkel: EDP4F-C0GVV-BK4ZO-NYXLY-BONAL-CGVBO

Birkebeiner Eiendom AS

**Noter 2021****Birkebeiner Eiendom AS****Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap m v**

Selskap	Forretningskontor	Eierandel / stemmeandel	Balansført verdi	Egenkapital 2021	Resultat 2021
Kjøttbasaren Byens Basar AS	Bergen	100 % / 100 %	128 513 384	26 635 922	4 878 160
Lønningsveien 39 AS	Bergen	100 % / 100 %	620 080	1 364 900	433 236
Nattland Butikkeiendom AS	Bergen	100 % / 100 %	19 025 784	2 876 640	2 021 790
HV Bensin AS	Bergen	100 % / 100 %	417 191	524 957	680 520
AS Torvalmenning 9	Bergen	100 % / 100 %	78 764 077	6 362 046	3 294 501
Birkebeinersenteret AS	Bergen	100 % / 100 %	25 875 633	25 171 619	4 098 907
Alvehaugen II AS	Bergen	100 % / 100 %	78 510 865	3 563 150	3 460 987
Djupadalen Byggvarehus AS	Bergen	100 % / 100 %	10 385 828	3 923 707	1 307 687
Solasplitten Eiendom AS	Bergen	40,5% / 40,5	31 471 398	21 241 381	6 944 717

Selskapet kjøpte 100% av aksjene i Djupadalen Byggvarehus AS 22.02.2021 og 100% av aksjene i Alvehaugen II AS 30.09.2021.

Selskapet solgte 100 % av aksjene i Olderdalen Næringsbygg AS 22.02.2021.

Bokført gevinst på de solgte aksjene i selskapsregnskapet er kr 9 275 888.

Konsernets gevinst ved salg av datterselskap er kr 7 096 913.

Tilknyttet selskap i konsernregnskapet

IB-verdi Solasplitten Eiendom AS	31 727 496
Andel av årets resultat	2 597 535
Mottatt utbytte	-2 835 000
Balansført verdi i konsernregnskapet 31.12.2021	31 490 031



Noter 2021

Birkebeiner Eiendom AS

Note 2 Fordringer og gjeld

Selskapsregnskapet	2021	2020
Kortsiktige konsernfordringer	20 000 361	28 656 480
Langsiktige konsernfordringer	140 423 126	85 782 268
Langsiktig konserngjeld	7 103 707	13 098 517
Kortsiktig konserngjeld	3 055 771	0

Internt mellomværende er renteberegnet med 1,80%

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 2021 leid ut til Birkebeiner Eiendom for kr 4 247 000.

Eiendommene i datterselskapet Birkebeinersenteret AS er i 2021 leid ut til Birkebeiner Eiendom AS for kr 6 245 000.

Pantelån i selskapsregnskapet og konsernregnskapet	2021	2020
	392 897 000	267 197 000

Lånene er sikret med pant i eiendommer eid av datterselskaper. Bokført verdi av eiendommer som er stilt som sikkerhet er kr 514 879 276 i konsernregnskapet.

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

Selskapet og konsernet har ingen gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år etter balansedagen. Selskapets og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjon har avdragsprofil med kvartalsvise avdrag, men hvor det er forfall av resterende hovedstol tidligere enn 12 måneder etter opptak. Lånene er fra begge parter planlagt refinansiert med tilsvarende langsiktig avdragsprofil.

Konsernet har langsiktig fordring kr 961 080 som i sin helhet knytter seg til fremtidig justeringsrett mva.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2021

Birkebeiner Eiendom AS

Note 3 Anleggsmidler

Selskapet

	Driftsløsøre/ inventar o.a.
Anskaffelseskost pr. 01.01	416 403
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	695 900
- Avgang i året	300 000
= Anskaffelseskost 31.12	812 303
Akkumulerte avskrivninger 31.12	207 503
= Bokført verdi 31.12	604 800
Årets ordinære avskrivninger	91 100

Konsern

	Tomt/ eiendom	Driftsløsøre/ inventar	Goodwill*	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	437 143 419	3 626 900	35 568 854	476 339 173
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	197 261 093	695 900	11 575 729	104 553 954
- Avgang i året	-31 238 488	- 300 000	-	- 300 000
= Anskaffelseskost 31.12	603 116 024	4 022 800	47 144 583	654 054 306
Akk. avskrivninger 31.12	88 286 749	3 418 000	2 787 754	94 488 803
= Bokført verdi 31.12	514 879 275	604 800	44 356 829	559 565 503
Årets ordinære avskrivninger	9 334 891	91 100	467 900	9 893 891

Eiendommer avskrives mellom 20 og 100 år.

*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.

Teknisk goodwill pr 31.12.2021 er knyttet til følgende virksomhetskjøp:

Nattland Butikkeiendom AS	3 183 000
AS Torvalmenning 9	13 175 000
Kjøttbasaren Byens Basar AS	16 494 000
Djupadalen Byggvarehus AS	848 097
Alvehaugen II AS	10 656 732
Sum	44 356 829

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2021

Birkebeiner Eiendom AS

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

Lønnskostnader for selskapet og konsernet	2021	2020
Lønninger	3 663 933	3 595 800
Arbeidsgiveravgift	553 551	513 178
Pensjonskostnader	118 208	116 210
Andre ytelser	56 854	53 746
Sum	4 392 547	4 278 933

Gjennomsnittlig sysselsatte årsverk: 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 062 600	
Annen godtgjørelse	123 881	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.

Note 5 Bundne midler

Av selskapets, og konsernets, likvide midler er kr. 646 623 bundne skattetrekksmidler.

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2021

Birkebeiner Eiendom AS

Note 6 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2021	200 000	119 571 246	119 771 246
Tilleggsutbytte		- 20 000 000	- 20 000 000
Årets resultat		25 452 784	25 452 784
Egenkapital pr 31.12.2021	200 000	125 024 030	125 224 030

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2021	200 000	119 900 140	120 100 140
Tilleggsutbytte		- 20 000 000	- 20 000 000
Årets resultat		22 085 674	22 085 674
Egenkapital pr 31.12.2021	200 000	121 985 814	122 185 814

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 Gjørum	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 Gjørum	Styremedlem/daglig lede	9,5%
Geir Hove	styremedlem	68,0%
Trond Toppe	styreleder	12,0%
Jannicke Toppe	styremedlem	3,0%

Birkebeiner Eiendom AS



Noter 2021

Birkebeiner Eiendom AS

Note 8 Skatt

	Selskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Årets skattekostnad				
Resultatført skatt på ordinært resultat:				
Betalbar skatt	3 434 492	3 594 404	3 102 186	3 661 717
Endring i utsatt skatt	-3 243	86 193	234 265	-681 513
Skattekostnad ordinært resultat	3 431 249	3 680 597	3 336 451	2 980 203

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	28 884 033	21 697 674	25 422 125	16 821 949
Permanente forskjeller	-13 287 449	-4 967 689	-10 260 138	-3 275 572
Endring i midlertidige forskjeller	253 460	483 430	3 372 829	3 973 005
Avgitt konsernbidrag	-3 055 771	0	0	0
Avskåret rentefradrag	-238 718	-875 215	-238 718	-875 215
Anvendelse av underskudd	0	0	-4 198 952	0
Skattepliktig inntekt	12 555 555	16 338 200	14 097 146	16 644 167

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-965 588	-950 022	3 102 186	3 661 717
Betalbar skatt på avgitt k.bidrag	-672 270	0	0	0
Betalbar skatt på mottatt k.bidrag	4 400 079	4 544 426	0	0
Betalbar skatt knyttet til oppkjøp			863 700	0
Sum betalbar skatt i balansen	2 762 221	3 594 404	3 965 886	3 661 717

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	2021	2020
Varige driftsmidler	70 951	-75 867	336 571 690	245 992 622
Fordringer	-14 021	-9 708	-14 021	-409 708
Gevinst – og tapskonto	1 583 852	1 979 816	1 583 852	1 979 816
Avskåret rentefradrag	0	-238 718	0	-238 718
Grunnlag utsatt skatt	1 640 782	1 655 523	338 141 521	247 324 012

Utsatt skatt (22 %)	360 972	364 215	74 391 136	54 411 284
----------------------------	----------------	----------------	-------------------	-------------------

Forklaring endring utsatt skatt

Utsatt skatt 1.1.	54 411 284
Oppkjøp	20 039 985
Avgang datterselskap	- 294 398
Årets endring	234 265
Utsatt skatt 31.12	74 391 136

Birkebeiner Eiendom AS



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."

Geir Hove

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-494912

IP: 84.49.xxx.xxx

2022-05-04 14:10:05 UTC



Trond Toppe

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-2638675

IP: 89.10.xxx.xxx

2022-05-04 15:53:11 UTC



Jannicke Toppe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2494698

IP: 85.165.xxx.xxx

2022-05-04 16:14:22 UTC



Ivar Gjærum

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-2067638

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-05-04 18:37:35 UTC



Ivar Gjærum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2067638

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-05-04 18:37:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDP4F-COGVV-BK4ZO-NYXL-Y-BONAL-QGVBO

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>



RSM Norge 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

Til generalforsamlingen i Birkebeiner Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Birkebeiner Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 25 452 784 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 22 085 674. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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.



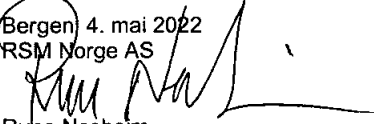
Revisors beretning 2021 for Birkebeiner Eiendom AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen) 4. mai 2022
RSM Norge AS


Rune Nesheim
statsautorisert revisor