



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Jakob Ågotnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 27.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<strong>RESULTATREGNSKAP</strong>			
<strong>Inntekter</strong>			
Salgsinntekt		34 000	
Annen driftsinntekt	2	19 443 133	13 295 222
<strong>Sum inntekter</strong>		<strong>19 477 133</strong>	<strong>13 295 222</strong>
<strong>Kostnader</strong>			
Lønnskostnad	3, 4	7 120 931	5 414 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	89 124	86 928
Annen driftskostnad	2	5 732 281	6 909 060
<strong>Sum kostnader</strong>		<strong>12 942 337</strong>	<strong>12 410 310</strong>
<strong>Driftsresultat</strong>		<strong>6 534 796</strong>	<strong>884 912</strong>
<strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 138 102	1 318 632
Annen renteinntekt		12 697	17 307
Annen finansinntekt		1 615	154 858 291
<strong>Sum finansinntekter</strong>		<strong>7 152 414</strong>	<strong>156 194 230</strong>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	33 966	27 825
Annen rentekostnad		2 347 541	1 724 946
<strong>Sum finanskostnader</strong>		<strong>2 381 506</strong>	<strong>1 752 771</strong>
<strong>Netto finans</strong>		<strong>4 770 908</strong>	<strong>154 441 459</strong>
<strong>Ordinært resultat før skattekostnad</strong>		<strong>11 305 704</strong>	<strong>155 326 371</strong>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 506 233	122 407
<strong>Ordinært resultat etter skattekostnad</strong>		<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Årsresultat</strong>	11	<strong>8 799 471</strong>	<strong>155 203 964</strong>
<strong>Totalresultat</strong>		<strong>8 799 471</strong>	<strong>155 203 964</strong>
<strong>Overføringer og disponeringer</strong>			
Konsernbidrag			51 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 799 471	104 203 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 799 471</b>	<b>155 203 964</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	6	9 400	11 800
Utsatt skattefordel	5	2 978 142	10 045 949
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 987 542</b>	<b>10 057 749</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	159 009	245 733
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>166 421</b>	<b>253 145</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	232 326 131	232 326 131
Lån til foretak i samme konsern	9	62 234 075	
Andre fordringer		809 403	938 015
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>295 369 609</b>	<b>233 264 146</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 523 572</b>	<b>243 575 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 472	116 976
Andre fordringer		52 706	8 880
Konsernfordringer	9	22 559 883	110 933 981
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 679 061</b>	<b>111 059 837</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 150 150	1 168 243



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 150 150	1 168 243
Sum omløpsmidler		24 829 211	112 228 080
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 352 783</b>	<b>355 803 120</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10, 11	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital	11	87 867 384	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>91 721 858</b>	<b>75 549 001</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	175 273 094	166 473 623
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>175 273 094</b>	<b>166 473 623</b>

##### Sum egenkapital

**266 994 952**      **242 022 624**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	3 564 088	3 748 650
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 564 088</b>	<b>3 748 650</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12		49 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>49 000 000</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**0**      **0**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	50 204 154	5 173 525
Leverandørgjeld		38 273	3 080 808
Skyldige offentlige avgifter		968 730	375 242
Kortsiktig konserngjeld	9	845 013	51 814 123
Annen kortsiktig gjeld		737 573	588 149
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 793 743</b>	<b>61 031 846</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		56 357 831	113 780 497
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 352 783</b>	<b>355 803 120</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 613544

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Jakob Ågotnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		34 000	
Annen driftsinntekt	2	19 443 133	13 295 222
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 477 133</b>	<b>13 295 222</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	7 120 931	5 414 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	89 124	86 928
Annen driftskostnad	2	5 732 281	6 909 060
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 942 337</b>	<b>12 410 310</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 534 796</b>	<b>884 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 138 102	1 318 632
Annen renteinntekt		12 697	17 307
Annen finansinntekt		1 615	154 858 291
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 152 414</b>	<b>156 194 230</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	33 966	27 825
Annen rentekostnad		2 347 541	1 724 946
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 381 506</b>	<b>1 752 771</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 770 908</b>	<b>154 441 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 305 704</b>	<b>155 326 371</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 506 233	122 407
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>8 799 471</b>	<b>155 203 964</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 799 471</b>	<b>155 203 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			51 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 799 471	104 203 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 799 471</b>	<b>155 203 964</b>





Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	6	9 400	11 800
Utsatt skattefordel	5	2 978 142	10 045 949
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 987 542</b>	<b>10 057 749</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	159 009	245 733
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>166 421</b>	<b>253 145</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investerings i datterselskap	8	232 326 131	232 326 131
Lån til foretak i samme konsern	9	62 234 075	
Andre fordringer		809 403	938 015
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>295 369 609</b>	<b>233 264 146</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 523 572</b>	<b>243 575 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 472	116 976
Andre fordringer		52 706	8 880
Konsernfordringer	9	22 559 883	110 933 981
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 679 061</b>	<b>111 059 837</b>
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 150 150	1 168 243
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 150 150</b>	<b>1 168 243</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 829 211</b>	<b>112 228 080</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 352 783</b>	<b>355 803 120</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10, 11	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital	11	87 867 384	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>91 721 858</b>	<b>75 549 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	175 273 094	166 473 623
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>175 273 094</b>	<b>166 473 623</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>266 994 952</b>	<b>242 022 624</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	3 564 088	3 748 650
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 564 088</b>	<b>3 748 650</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12		49 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>49 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	50 204 154	5 173 525
Leverandørgjeld		38 273	3 080 808
Skyldige offentlige avgifter		968 730	375 242
Kortsiktig konserngjeld	9	845 013	51 814 123
Annen kortsiktig gjeld		737 573	588 149
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 793 743</b>	<b>61 031 846</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 357 831</b>	<b>113 780 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 352 783</b>	<b>355 803 120</b>



Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

Note  
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

2

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



---

**Årsoppgjør**

---

**J. Berstad Eiendom AS**

**2022**

---

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

---



---

## Resultatregnskap

---

### J. Berstad Eiendom AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekter		34 000	0
Andre driftsinntekter	2	19 443 133	13 295 222
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>19 477 133</b>	<b>13 295 222</b>
Lønnskostnad	3, 4	7 120 931	5 414 322
Avskrivning varige driftsmidler	6	89 124	86 928
Annen driftskostnad	2	5 732 281	6 909 060
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>12 942 337</b>	<b>12 410 310</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 534 796</b>	<b>884 912</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 138 102	1 318 632
Annen renteinntekt		12 697	17 307
Annen finansinntekt		1 615	154 858 291
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 152 414</b>	<b>156 194 230</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	33 966	27 825
Annen rentekostnad		2 347 541	1 724 946
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 381 506</b>	<b>1 752 771</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>4 770 908</b>	<b>154 441 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 305 704</b>	<b>155 326 371</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 506 233	122 407
<b>Årsresultat</b>	11	<b>8 799 471</b>	<b>155 203 964</b>



## Balanse

### J. Berstad Eiendom AS

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	6	9 400	11 800
Utsatt skattefordel	5	2 978 142	10 045 949
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 987 542</b>	<b>10 057 749</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	6	159 009	245 733
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>166 421</b>	<b>253 145</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	232 326 131	232 326 131
Lån til foretak i samme konsern	9	62 234 075	0
Pensjonsmidler		809 403	938 015
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>295 369 609</b>	<b>233 264 146</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 523 572</b>	<b>243 575 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 473	116 976
Kortsiktige konsernfordringer	9	22 559 883	110 933 981
Andre fordringer		52 706	8 880
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 679 061</b>	<b>111 059 837</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	7	<b>2 150 150</b>	<b>1 168 243</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 829 211</b>	<b>112 228 080</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>323 352 783</b>	<b>355 803 120</b>

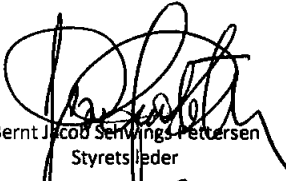


**Balanse**

**J. Berstad Eiendom AS**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (114444 aksjer à kr 33,68)	10, 11	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital	11	87 867 384	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>91 721 858</b>	<b>75 549 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	175 273 094	166 473 623
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>175 273 094</b>	<b>166 473 623</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>266 994 952</b>	<b>242 022 624</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	3 564 088	3 748 650
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 564 088</b>	<b>3 748 650</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	49 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>49 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	50 204 154	5 173 525
Leverandørgjeld		38 273	3 080 808
Skyldige offentlige avgifter		968 730	375 242
Kortsiktig konserngjeld	9	845 013	51 814 123
Annen kortsiktig gjeld		737 573	588 149
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 793 743</b>	<b>61 031 846</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 357 831</b>	<b>113 780 497</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>323 352 783</b>	<b>355 803 120</b>

Bergen, 31.12.2022 / 20.03.2023  
Styret for J. Berstad Eiendom AS

  
Bernt Jacob Selvig-Petersen  
Styrets leder

  
Rolf Westfal-Larsen  
Styremedlem

  
Magnus Helland  
Styremedlem

  
Bernt Ulrich August Müller  
Styremedlem

  
Nils Petter Storebø  
Daglig leder



## J. Berstad Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### 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 aktuarmessige 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 opptjeningstid hvis avvikene ved årets begynnelse overstiger 10% av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.



## Note 2 Virksomhetsområde, andre driftsinntekter, interne resultater

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.

### Inntekt

	2022	2021
Driftsinntekter datterselskap	17 729 571	11 577 627
Driftsinntekter andre konsernselskap	855 072	870 780
Annen driftsinntekt	858 490	846 805
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>19 443 133</b>	<b>13 295 222</b>

### Kostnad

	2022	2021
Teatergaten 35 AS	395 163	202 800
Westfal-Larsen Group Resources AS	3 181 113	3 006 728
Skibsaktieselskapet Navigation Co. Ltd.	1 599 022	3 224 408
<b>SUM administrasjonskostnad konsern</b>	<b>5 175 299</b>	<b>6 433 936</b>
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>556 979</b>	<b>475 121</b>
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>5 732 281</b>	<b>6 909 060</b>

### Renter til foretak i samme konsern

	2022	2021
Skibsaktieselskapet Navigation Co.Ltd	1 070 314	1 248 493
SB1 Holding AS	6 067 788	
Armadora AS		70 138
<b>SUM renteinntekt konsern</b>	<b>7 138 102</b>	<b>1 318 632</b>

	2022	2021
Teatergaten 35 AS	33 966	27 825
<b>SUM rentekostnad konsern</b>	<b>33 966</b>	<b>27 825</b>



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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønn	5 491 442	3 980 663
Arbeidsgiveravgift	881 347	739 263
Pensjonskostnader	717 446	586 025
Andre ytelser	30 697	108 371
<b>SUM</b>	<b>7 120 931</b>	<b>5 414 322</b>

Antall ansatte er 4.

Ytelser til daglig leder:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønn og annen godtgjørelse	2 155 844	1 219 501
Andre ytelser	169 458	166 072
<b>SUM</b>	<b>2 325 302</b>	<b>1 385 573</b>

Styrehonorar utgjør NOK 250 000.

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

Honorar til revisor:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjonshonorar eks. mva.	36 525	28 598
<b>SUM</b>	<b>36 525</b>	<b>28 598</b>



## Note 4 Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 person pr. 31.12.22, som mottok pensjon i 2022.

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	2022	2021
Pensjonskostnad kollektiv	309 672	161 347
Pensjonskostnad innskuddsbasert	384 364	367 552
Egen pensjonskostnad	4 015	105 254
Arbeidsgiveravgift pensjon	106 320	106 128
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>804 371</b>	<b>740 292</b>

Pensjonsforpliktelser	2022	2021
Pensjonsforpliktelse kollektiv	2 697 423	2 718 385
AGA Pensjonsforpliktelse innskuddsbasert	98 132	92 250
Pensjonsforpliktelse innskuddsbasert	695 973	938 015
<b>Netto pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift</b>	<b>3 564 088</b>	<b>3 748 650</b>

I signert 2021 regnskap ble pensjonsforpliktelsen presentert netto, nå presenteres tallene brutto.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Diskonteringsrente	3,00 %	1,90 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	2,75 %
Forventet årlig regulering av G	3,25 %	2,50 %
Forventet avkastning på fondsmidler	4,70 %	3,10 %

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



## Note 5 Skatter

### Årets skattekostnad fremkommer slik

	2022	2021
Skatteeffekt på mottatt konsernbidrag	-362 113	0
Endring utsatt skatt	2 868 346	122 407
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2 506 233</b>	<b>122 407</b>

### Beregning av skattepliktig inntekt

	2022	2021
Resultat før skatter	11 305 704	155 326 370
Permanente forskjeller	86 264	-154 769 974
Endringer midlertidige forskjeller	359 117	-479 863
Mottatt konsernbidrag	1 645 969	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 397 054	-76 534
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>
Betalbar skatt	0	0
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

#### Forskjeller som utlignes

	2022	2021	Endring
Anleggsmidler	-28 269	11 635	39 904
Pensjon	-3 564 088	-3 244 875	319 213
Fremførbart underskudd	-9 944 648	-23 341 702	-13 397 054
Sum	-13 537 005	-26 574 942	-13 037 937
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-2 978 142</b>	<b>-5 846 487</b>	<b>-2 868 346</b>

I forbindelse med korreksjon av tidligere års skattemeldinger i konsernet har man justert de årlige konsernbidragene i samme tidsperiode. Dette påvirker det aktuelle selskapets balanse, skatteposisjon og egenkapital.

I 2021 tall i noten er derfor korrigert i henhold til dette for å vise effekten. Utsatt skattefordel i balansen er i henhold til 2021 signert regnskap.

## Note 6 Anleggsmiddel

	Driftsløpere	Tomter	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 226 315	7 412	12 000	1 245 727
Anskaffelseskost 31.12.	1 226 315	7 412	12 000	1 245 727
Akk. av- og nedskr. 01.01.	980 586	0	200	980 786
Årets avskrivninger	86 725	0	2 400	89 124
Akk. av- og nedskr. 31.12.	1 067 314	0	2 600	1 069 914
Balanseført 31.12.	159 009	7 412	9 400	175 821
Økonomisk levetid	5			
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>20%</b>		<b>Lineær</b>	



## Note 7 Bundne midler

	2022	2021
Bundne midler	647 912	224 375

## 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%	13 461 444	-57 263
Strandgaten 14 Bergen AS	Bergen	42 517 870	100%	16 853 214	514 842
Teatergaten 35 AS	Bergen	57 304 218	100%	7 933 177	853 009
Kong Oscarsgate 62 AS	Bergen	33 072 342	100%	4 059 228	-52 889
Nøstet Sjøfront AS	Bergen	21 825 015	100%	30 621 128	231 407
SB 1 Holding AS	Bergen	57 060 724	66%	84 049 365	-2 774 967
<b>Sum</b>		<b>232 326 131</b>			

## Note 9 Fordringer

Det foreligger lån fra J. Berstad Eiendom AS til SB1 Holding AS som en av selskapets aksjonærer.

	2022	2021
Selgerkreditt (inkl. renter)	62 234 075	57 064 399

Rentesatser i 2022, 1 halvår 4,1%, 2 halvår 5,31%. Vilårene for lån er i samsvar med vanlige forretningsmessige vilkår.

### Kortsiktig fordring konsern

	2022	2021
Nøstet Sjøfront AS	927 339	361 108
Skibsaktieselskapet Navigation Co. Ltd.	19 986 575	51 251 329
Skibsaktieselskapet Navigation Co. Ltd. Konsernbidrag	1 645 969	
Nøstet Brygge AS		2 257 145
SB1 Holding AS		57 064 399
<b>Sum kortsiktige fordringer konsern</b>	<b>22 559 883</b>	<b>110 933 981</b>

### Kortsiktig gjeld konsern

	2022	2021
Skibsaktieselskapet Navigation Co. Ltd.	97 397	1 712 677
Skibsaktieselskapet Navigation Co. Ltd. konsernbidrag		51 000 000
Westfal-Larsen Group Resources AS		1 412 194
Teatergaten 35 AS	747 615	713 650
<b>Sum kortsiktig gjeld konsern</b>	<b>845 013</b>	<b>51 814 123</b>



## Note 10 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
Skibsaktieselskapet Navigation Co Ltd	114 444	100,00%	100,00%

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

## Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 854 474	71 694 527	166 473 623	242 022 624
Årets resultat	0	0	8 799 471	8 799 471
Mottatt konsernbidrag	0	1 283 856	0	1 283 856
Endring IB 2022 Inskutt AEK	0	14 889 001	0	14 889 001
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>3 854 474</b>	<b>87 867 384</b>	<b>175 273 094</b>	<b>266 994 952</b>

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

I forbindelse med korreksjon av tidligere års skattemeldinger i konsernet har man justert de årlige konsernbidragene i samme tidsperiode. Dette påvirker det aktuelle selskapets balanse, skatteposisjon og egenkapital.



## Note 12 Gjeld/ pantsillelser og garantier

### Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon sikret ved pant i fast eiendom	0	49 000 000

### Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon sikret ved pant i fast eiendom	50 204 154	5 173 525
Balanseført verdi av eiendel stillet som sikkerhet ved pant	0	0

Som pant for gjeld og trekkfasilitet er det pr 31.12.2022 utstedt pantobligasjoner på til sammen pålydende NOK 310 mill i eiendommer i datterselskapene. Eiendommene som er pantsatt har følgende balanseført verdi av pantsatte aktiva:

Eiendom, i datterselskap Teatergaten 35 AS	kr 4 313 122
Eiendom, i datterselskap Kong Oscarsgate 62 AS	kr 3 345 342
Eiendom, i datterselskap Nøstet Brygge AS	kr 4 971 714
Eiendom, i datterselskap Strandgaten 14 Bergen AS	kr 13 776 750
Eiendom, i datterselskap Nøstet Sjøfront AS	kr 2 142 546

Søsterselskap Primozone AB, lokalisert i Sverige, har tatt ut en garanti på J. Berstad Eiendom tilknyttet Langevann-prosjektet hvor de har utført arbeid. Garantien er satt til 0,9 MNOK.

## Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått andre omstendigheter etter regnskapsårets slutt utover de som er beskrevet i det foregående som er av betydning for vurderingen av selskapet og som ikke fremgår av årsregnskapet med de tilhørende noter.



Til generalforsamlingen i J. Berstad Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for J. Berstad Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Bergen, 20. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Fredrik Gabrielsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Gabrielsen, Fredrik	BANKID_MOBILE	2023-03-20 20:56

**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.