



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anja Snilstveit Vågen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 28.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	13 295 222	12 224 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 295 222</b>	<b>12 224 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	5 414 322	6 058 782
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		86 928	86 724
Annen driftskostnad		6 909 060	6 053 807
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 410 310</b>	<b>12 199 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>884 912</b>	<b>25 094</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 318 632	903 014
Annen renteinntekt		17 307	15 993
Annen finansinntekt		154 858 291	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>156 194 230</b>	<b>919 007</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 825	
Annen rentekostnad		1 724 946	2 420 921
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 752 771</b>	<b>2 420 921</b>
<b>Netto finans</b>		<b>154 441 459</b>	<b>-1 501 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 326 371</b>	<b>-1 476 820</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		122 407	-312 707
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 203 964</b>	<b>-1 164 113</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 203 964</b>	<b>-1 164 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		51 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 203 964	-1 164 113



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		155 203 964	-1 164 113



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		11 800	
Utsatt skattefordel		10 045 949	10 168 356
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 057 749</b>	<b>10 168 356</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		245 733	332 461
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>253 145</b>	<b>339 873</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		232 326 131	184 533 915
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>232 326 131</b>	<b>184 533 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 637 025</b>	<b>195 042 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		116 976	81 035
Andre fordringer		8 880	7 580
Konsernfordringer		110 933 981	5 379 465
<b>Sum fordringer</b>		<b>111 059 837</b>	<b>5 468 080</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 168 243	310 078
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 168 243</b>	<b>310 078</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum omløpsmidler		112 228 080	5 778 158
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>354 865 105</b>	<b>200 820 302</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital		71 694 527	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 549 001</b>	<b>75 549 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		166 473 623	62 269 659
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>166 473 623</b>	<b>62 269 659</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 022 624</b>	<b>137 818 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		2 810 635	2 925 555
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 810 635</b>	<b>2 925 555</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	49 000 000	53 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 173 525	5 169 896
Leverandørgjeld		3 080 808	13 594
Skyldige offentlige avgifter		375 242	419 887
Kortsiktig konserngjeld		52 402 272	1 472 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 031 846</b>	<b>7 076 086</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 842 482</b>	<b>63 001 642</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>354 865 105</b>	<b>200 820 302</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 683616

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anja Snilstveit Vågen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

#### 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, 21.07.2022



Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	13 295 222	12 224 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 295 222</b>	<b>12 224 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	5 414 322	6 058 782
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		86 928	86 724
Annen driftskostnad		6 909 060	6 053 807
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 410 310</b>	<b>12 199 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>884 912</b>	<b>25 094</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 318 632	903 014
Annen renteinntekt		17 307	15 993
Annen finansinntekt		154 858 291	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>156 194 230</b>	<b>919 007</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 825	
Annen rentekostnad		1 724 946	2 420 921
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 752 771</b>	<b>2 420 921</b>
<b>Netto finans</b>		<b>154 441 459</b>	<b>-1 501 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 326 371</b>	<b>-1 476 820</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		122 407	-312 707
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 203 964</b>	<b>-1 164 113</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 203 964</b>	<b>-1 164 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		51 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 203 964	-1 164 113
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 203 964</b>	<b>-1 164 113</b>



Organisasjonsnr: 976 962 117  
J. BERSTAD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		11 800	
Utsatt skattefordel		10 045 949	10 168 356
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 057 749</b>	<b>10 168 356</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		245 733	332 461
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>253 145</b>	<b>339 873</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		232 326 131	184 533 915
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>232 326 131</b>	<b>184 533 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 637 025</b>	<b>195 042 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		116 976	81 035
Andre fordringer		8 880	7 580
Konsernfordringer		110 933 981	5 379 465
<b>Sum fordringer</b>		<b>111 059 837</b>	<b>5 468 080</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 168 243	310 078
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 168 243</b>	<b>310 078</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>112 228 080</b>	<b>5 778 158</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>354 865 105</b>	<b>200 820 302</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital	71 694 527	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>75 549 001</b>	<b>75 549 001</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	166 473 623	62 269 659
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>166 473 623</b>	<b>62 269 659</b>

**Sum egenkapital** 242 022 624 137 818 660

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	2 810 635	2 925 555
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>2 810 635</b>	<b>2 925 555</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5 49 000 000	53 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

**Sum langsiktig gjeld** 0 0

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5 173 525	5 169 896
Leverandørgjeld	3 080 808	13 594
Skyldige offentlige avgifter	375 242	419 887
Kortsiktig konserngjeld	52 402 272	1 472 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>61 031 846</b>	<b>7 076 086</b>

**Sum gjeld** 112 842 482 63 001 642

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 354 865 105 200 820 302



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 rapport**

---

**J. Berstad Eiendom AS**

**2021**

---

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

---



## Resultatregnskap

### J. Berstad Eiendom AS

	Note	2021	2020
Andre driftsinntekter	2	13 295 222	12 224 407
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 295 222</b>	<b>12 224 407</b>
Lønnskostnad	3	5 414 322	6 058 782
Avskrivning varige driftsmidler		86 928	86 724
Annen driftskostnad		6 909 060	6 053 807
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>12 410 310</b>	<b>12 199 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>884 912</b>	<b>25 094</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 318 632	903 014
Annen renteinntekt		17 307	15 993
Annen finansinntekt	8	154 858 291	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>156 194 230</b>	<b>919 007</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 825	0
Annen rentekostnad		1 724 946	2 420 921
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 752 771</b>	<b>2 420 921</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>154 441 459</b>	<b>-1 501 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 326 371</b>	<b>-1 476 820</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	122 407	-312 707
<b>Årsresultat</b>		<b>155 203 964</b>	<b>-1 164 113</b>
Overført annen egenkapital		104 203 964	-1 164 113
Avsatt til konsernbidrag		51 000 000	0
<b>Sum disponert</b>		<b>155 203 964</b>	<b>-1 164 113</b>



## Balanse

### J. Berstad Eiendom AS

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.		11 800	0
Utsatt skattefordel		10 045 949	10 168 356
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 057 749</b>	<b>10 168 356</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tømtar, bygninger og annen fast eiendom		7 412	7 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.		245 733	332 461
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>253 145</b>	<b>339 873</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	232 326 131	184 533 915
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>232 326 131</b>	<b>184 533 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 637 025</b>	<b>195 042 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		116 976	81 035
Kortsiktige konsernfordringer		110 933 981	5 379 465
Andre fordringer		8 880	7 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>111 059 837</b>	<b>5 468 080</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>1 168 243</b>	<b>310 078</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>112 228 080</b>	<b>5 778 158</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>354 865 105</b>	<b>200 820 302</b>

J. Berstad Eiendom AS Org.nr. 976962117

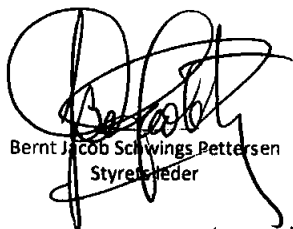


## Balanse

## J. Berstad Eiendom AS

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (114444 aksjer à kr 33,68)	9	3 854 474	3 854 474
Annen innskutt egenkapital		71 694 527	71 694 527
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 549 001</b>	<b>75 549 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		166 473 623	62 269 659
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>166 473 623</b>	<b>62 269 659</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>242 022 624</b>	<b>137 818 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	2 810 635	2 925 555
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 810 635</b>	<b>2 925 555</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	49 000 000	53 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 173 525	5 169 896
Leverandørgjeld		3 080 808	13 594
Skyldige offentlige avgifter		375 242	419 887
Kortsiktig konserngjeld		814 123	813 608
Annen kortsiktig gjeld		588 149	659 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 031 846</b>	<b>7 076 086</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 842 482</b>	<b>63 001 642</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>354 865 105</b>	<b>200 820 302</b>

Bergen, 31.12.2021 / 04.04.2022  
Styret for J. Berstad Eiendom AS

  
Bernt Jacob Schwings Pettersen  
Styrets leder

  
Rolf Westfal-Larsen  
Styremedlem

  
Magnus Helland  
Styremedlem

  
Bernt Ulrich August Muller  
Styremedlem

  
Nils Petter Storebø  
Daglig leder

J. Berstad Eiendom AS Org.nr. 976962117



## J. Berstad Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Datterselskap

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

#### Kontantstrøm

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

#### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Anleggsmidler

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

#### Fordringer

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

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Inntekt

Inntekt resultatføres når den er opptjent.

#### Pensjoner

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



## Note 2 Virksomhetsområde, andre driftsinntekter

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

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

	2021	2020
Lønninger	3 980 663	4 497 796
Arbeidsgiveravgift	739 263	850 453
Pensjonskostnader	586 025	698 899
Andre ytelser	108 371	11 635
	<b>5 414 322</b>	<b>6 058 783</b>

Antall ansatte er 4.

### Ytelser til daglig leder:

	2021	2020
Lønn og annen godtgjørelse	1 219 501	1 158 214
Andre ytelser	166 072	164 950
	<b>1 385 573</b>	<b>1 323 164</b>

Styrehonorar utgjør 300 000.

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

### Honorar til revisor:

	2021	2020
Revisjonshonorar eks. mva	28 598	25 880
Honorar for annen revisjonsrelatert tjeneste	0	4 000



## 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. 31.12.21, som mottok pensjon i 2021.

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	2021	2020
Pensjonskostnad kollektiv	161 348	234 922
Pensjonskostnad innskuddsbasert	367 552	409 696
Egen pensjonskostnad	105 254	130 082
Arbeidsgiveravgift pensjon	106 128	206 285
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>740 292</b>	<b>980 985</b>

Pensjonsforpliktelse	2021	2020
Pensjonsforpliktelse kollektiv	2 718 385	2 807 677
Pensjonsforpliktelse innskuddsbaser	92 250	117 878
<b>Netto pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift</b>	<b>2 810 635</b>	<b>2 925 555</b>

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

	31.12.2021	31.12.2020
Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %	2,25 %
Forventet årlig regulering av G	2,50 %	2,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,10 %	2,70 %

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



## Note 5 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon sikret ved pant i fast eiendom	49 000 000	53 000 000
Balanseført verdi av eiendel stillet som sikkerhet ved pant	0	0

Som pant for gjeld og trekkfasilitet er det pr 31.12.2021 utstedt pantobligasjoner på til sammen pålydende NOK 310 mill i eiendommer i datterselskapene. Eiendommene som er pantsatt har følgende balanseført verdi av pantsatte aktiva:

Teatergaten 35, i datterselskap Teatergaten 35 AS	kr 3 737 106
Kong Oscarsgate 62, i datterselskap Kong Oscarsgate 62 AS	kr 3 587 768
Nøstegaten 78, i datterselskap Nøstetet Brygge AS	kr 5 357 485
Strandgaten 14, i datterselskap Strandgaten 14 Bergen AS	kr 14 324 673
Nøstegaten 119, i datterselskap Nøstet Sjøfront AS	kr 2 244 258

## Note 6 Bundne midler

	2021	2020
I posten bankinnskudd, kontanter o.l utgjør bundne skattetrekksmidler	224 375	244 854

## Note 7 Anleggsmiddel

	Driftsløsøre	Tomter	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 226 315	7 412	0	1 233 727
Tilgang	0	0	12 000	12 000
Anskaffelseskost 31.12.	1 226 315	7 412	12 000	1 245 727
Akk. av- og nedskr. 01.01.	893 858	0	0	893 858
Årets avskrivninger	86 727	0	200	86 927
Akk. av- og nedskr. 31.12.	980 586	0	200	980 786
Balanseført 31.12.	245 728	7 412	11 800	264 940
Økonomisk levetid	5			
Avskrivningsplan	20%			



## Note 8 Datterselskaper, tilknyttet selskap mv.

### Andeler i datterselskaper

	Kommune	Balansført verdi	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Nøstet Brygge AS	Bergen	20 545 962	100%	3 518 707	-1 774 094
Strandgaten 14 Bergen AS	Bergen	42 517 870	100%	16 893 161	1 741 742
Teatergaten 35 AS	Bergen	57 304 218	100%	7 976 392	417 838
Kong Oscarsgate 62 AS	Bergen	33 072 342	100%	5 238 554	1 679 883
Nøstet Sjøfront AS	Bergen	21 825 015	100%	30 646 210	629 225
SB 1 Holding AS	Bergen	57 060 724	66%	452 452	86 824 332
<b>Sum</b>		<b>232 326 131</b>			

Forrige år:

### Andeler i datterselskaper

	Kommune	Balansført verdi	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Nøstet Brygge AS	Bergen	20 545 962	100%	5 292 801	-1 928 498
Sandviksboder 1 AS	Bergen	9 248 708	66%	32 998 368	4 262 740
SB1 Holding AS	Bergen	19 800	66%	-53 762	-78 192
Strandgaten 14 Bergen AS	Bergen	42 517 870	100%	16 908 256	1 914 834
Teatergaten 35 AS	Bergen	57 304 218	100%	7 918 024	1 909 895
Kong Oscarsgate 62 AS	Bergen	33 072 342	100%	5 320 789	1 815 208
Nøstet Sjøfront AS	Bergen	21 825 015	100%	28 667 452	691 246
<b>Sum</b>		<b>184 533 915</b>			

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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%	100%

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



## Note 10 Egenkapital

### Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 854 474	71 694 527	62 269 659	137 818 660
Årets resultat	0	0	155 203 964	155 203 964
Avgitt konsernbidrag	0	0	-51 000 000	-51 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>3 854 474</b>	<b>71 694 527</b>	<b>166 473 623</b>	<b>242 022 624</b>

Forrige år:

## Note 10 Egenkapital

### Endring egenkapital

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



## Note 11 Skatter

### Årets skattekostnad fremkommer slik

	2021	2020
Endring utsatt skatt	122 406	-312 707
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>122 406</b>	<b>-312 707</b>

### Beregning av skattepliktig inntekt

	2021	2020
Resultat før skatter	155 326 370	-1 476 820
Permanente forskjeller	-154 769 974	55 423
Endringer midlertidige forskjeller	-479 863	-1 258 831
Anvendelse av fremførbart underskudd	-76 534	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-0</b>	<b>-2 680 228</b>
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

#### Forskjeller som utlignes

	2021	2020	Endring
Anleggsmidler	11 635	39 839	-28 204
Pensjon	3 244 875	3 752 942	-508 067
Fremførbart underskudd	-42 430 165	-42 506 699	76 534
Andre midlertidige forskjeller	-6 489 750	-7 505 882	1 016 132
Sum	-45 663 405	-46 219 800	556 395
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-10 045 949</b>	<b>-10 168 356</b>	<b>122 406</b>

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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i J. Berstad Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for J. Berstad Eiendom AS 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 7. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Eirik Moe  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: S4HCD-UE3D7-YQAJE-IBW1V-YTW0Q-GKV1D



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Eirik Moe

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-07 07:18:33 UTC



## Eirik Moe

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-07 07:18:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S4HCD-UE3D7-YQAJE-IBW1V-YTW0Q-GKVID

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>