



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 181 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BESTEMORS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Andreas Wassdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 21.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 628 264
Annen driftsinntekt		1 104 596	708 606
Sum inntekter		1 104 596	2 336 870
Kostnader			
Lønnskostnad			1 601 614
Avskrivning på varige driftsmidler	1	242 657	237 473
Annen driftskostnad	2	40 422	214 961
Sum kostnader		283 079	2 054 048
Driftsresultat		821 517	282 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 912	220
Sum finansinntekter		1 912	220
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	74 450	
Annen rentekostnad		104 571	179 970
Annen finanskostnad			220
Sum finanskostnader		179 021	180 190
Netto finans		-177 109	-179 970
Ordinært resultat før skattekostnad		644 408	102 852
Skattekostnad på ordinært resultat	3	143 703	22 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		500 705	80 608
Årsresultat		500 705	80 608
Årsresultat etter minoritetsinteresser		500 705	80 608
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		118 491	
Overføringer annen egenkapital		382 214	80 610



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer		500 705	80 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 643 932	5 886 589
Sum varige driftsmidler		5 643 932	5 886 589
Sum anleggsmidler		5 643 932	5 886 589
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			222 688
Andre kortsiktige fordringer			132 932
Sum fordringer			355 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			268 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			268 108
Sum omløpsmidler		0	623 728
SUM EIENDELER		5 643 932	6 510 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	101 027	101 027
Sum innskutt egenkapital		131 027	131 027
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen egenkapital	6	679 905	297 691
Sum opptjent egenkapital		679 905	297 691
Sum egenkapital		810 933	428 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	99 235	56 114
Sum avsetninger for forpliktelser		99 235	56 114
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			5 812 490
Langsiktig konserngjeld	4	4 463 804	
Sum annen langsiktig gjeld		4 463 804	5 812 490
Sum langsiktig gjeld		4 563 039	5 868 604
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 887	11 722
Betalbar skatt	3	65 188	
Skyldig offentlige avgifter			51 958
Kortsiktig konserngjeld	4	153 885	118 461
Annen kortsiktig gjeld			30 856
Sum kortsiktig gjeld		269 960	212 996
Sum gjeld		4 832 999	6 081 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 643 932	6 510 319



**Årsregnskap 2018
for
Bestemors Eiendom AS**

Foretaksnr. 817181902

Penneo Dokumentnøkkel: 1DAW8-1ZEHV-CXVIB-7ZYGX-51CIUS-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	1 628 264
Annen driftsinntekt		1 104 596	708 606
Sum driftsinntekter		1 104 596	2 336 870
Driftskostnader			
Lønnskostnad		0	1 601 614
Avskrivning på varige driftsmidler	1	242 657	237 473
Annen driftskostnad	2	40 422	214 961
Sum driftskostnader		283 079	2 054 048
DRIFTSRESULTAT		821 517	282 822
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 912	220
Sum finansinntekter		1 912	220
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	74 450	0
Annen rentekostnad		104 571	179 970
Annen finanskostnad		0	220
Sum finanskostnader		179 021	180 190
NETTO FINANSPOSTER		(177 109)	(179 970)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		644 408	102 852
Skattekostnad på ordinært resultat	3	143 703	22 244
ORDINÆRT RESULTAT		500 705	80 608
ÅRSRESULTAT		500 705	80 608
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		118 491	0
Overføringer annen egenkapital		382 214	80 610
SUM OVERF. OG DISP.		500 705	80 610

Pernico Dokumenttjeneste: TDAMB-1ZEHV-CXVIB-7ZVGX-51CJUS-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 643 932	5 886 589
Sum varige driftsmidler		5 643 932	5 886 589
SUM ANLEGGSMIDLER		5 643 932	5 886 589
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	222 688
Andre kortsiktige fordringer		0	132 932
Sum fordringer		0	355 620
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	268 108
SUM OMLØPSMIDLER		0	623 728
SUM EIENDELER		5 643 932	6 510 317

Pennio Dokumentnokket: TDAM8-1ZEHV-CXVIB-7ZYGX-51CJUS-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	101 027	101 027
Sum innskutt egenkapital		131 027	131 027
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	679 905	297 691
Sum opptjent egenkapital		679 905	297 691
SUM EGENKAPITAL		810 933	428 719
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	99 235	56 114
Sum avsetning for forpliktelser		99 235	56 114
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	5 812 490
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	4 463 804	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 463 804	5 812 490
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 563 039	5 868 604
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 887	11 722
Betalbar skatt	3	65 188	0
Skyldig offentlige avgifter		0	51 958
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	153 885	118 461
Annen kortsiktig gjeld		0	30 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 960	212 996
SUM GJELD		4 832 999	6 081 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 643 932	6 510 319

Oslo den 04.06.2019

Andreas Wassdal
Styrets leder

Pennio Dokumentnoekkel: TDAMB-1ZEHV-CXVIB-7ZYGX-51CJUS-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.

Noter for Bestemors Eiendom AS

Organisasjonsnr. 817181902

Perrineo Dokumentnøkkel: TDAM8-1ZEHV-CXVIB-7ZVGX-51CJUS-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Noter 2018

Note 1 - Driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 223 011
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 223 011
Akk. av/nedskr. pr 1/1	336 411
+ Ordinære avskrivninger	242 668
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	579 079
Balanseført verdi pr 31/12	5 643 932
Prosentstatts for ord. avskr.	2-20

Note 2 - Godtgjørelse

Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl.mva):

	I år	I fjor
Revisjonshonorar	-9 000	10 400
Andre tjenester	0	23 000
Totalt	- 9 000	33 400

Pennino Dokumentnoekkel: TDAM8-1ZEHV-CXVIB-7ZVGX-51CJUS-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Noter 2018

Note 3 - Skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2018	2017
+ Driftsmidler inkl. goodwill	451 072	544 173
- Fremførbart skattemessig underskudd	0	494 986
Sum positive skatteøkende forskjeller	451 072	544 173
Sum negative skatteøkende forskjeller	0	494 986
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	451 072	49 187
Balanseført utsatt skatt	99 235	56 114

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

2018

Resultat før skattekostnader	644 408
Permanente og andre forskjeller	194 787
Endring i midlertidige forskjeller	93 101
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	494 986
Ytet konsernbidrag	153 885
Inntekt	283 425

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

2018

Beregnet skatt av årets resultat	100 582
= Sum betalbar skatt	100 582
+ endring i utsatt skatt	43 122
= Ordinær skattekostnad	143 704

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	100 582
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-35 394
= Betalbar skatt i balansen	65 188

Note 4 - Fordringer på konsernselskap

Inntektsførte renter for året er kr 0 og rentekostnader med kr 74 450.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Noter for Bestemors Eiendom AS

Organisasjonsnr. 817181902

Pennio Dokumentno: 12E4V-CXVIB-ZYVGX-51C0US-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Noter 2018

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktige fordringer:		
Kundefordringer	0	222 688
Årets mottatte konsernbidrag	0	132 931
Sum: kortsiktige fordringer	0	355 619
Gjeld:		
Årets avsatte konsernbidrag	153 885	0
Annen kortsiktig gjeld	0	118 461
Annen langsiktig gjeld	4 463 804	0
Sum gjeld	4 617 689	118 461

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 30 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr Eierandel	Antall
Pioneer Public Properties IAS	996 920 917 100,00 %	1 000

Pennino Dokumentnoekkel: TDAM8-1ZEHV-CXVIB-7ZVGX-51CJUS-OHPMZ



Bestemors Eiendom AS

Noter 2018

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt kap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	101 027	297 691	428 717
+Fra årets resultat			503 539	503 539
Ytet konsernbidrag			-118 491	-118 491
Pr 31.12.	30 000	101 027	673 420	810 933

Pennio Dokumentnokket: TDAM8-1ZEHV-CXVIB-7ZVGX-51CJUS-OHPMZ

Noter for Bestemors Eiendom AS

Organisasjonsnr. 817181902



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."

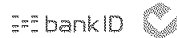
Andreas Wassdal

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-547958

IP: 86.62.xxx.xxx

2019-06-04 11:38:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: TDAM8-1ZEHV-CXVIB-7ZV6X-51CJUS-OHPMAZ

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>



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bestemors Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bestemors Eiendom AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perimeo Dokumentnøkkel:CKLXX-SUUP4-17SV4-WZIH-FINTV-EKEED



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."

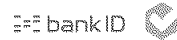
Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 77.16.xxx.xxx

2019-06-04 15:32:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: OKUX-SUUP4-175V4-NZIF-FHNTV-EKEED

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>