



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 048 643
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BEDRIFTSEIENDOM AS
Forretningsadresse: v/Høyér-Jonassen
Brandehivegen 6
4700 VENNESLA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Bjørn Høyér Jonassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.08.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 2 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Sum inntekter | | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 4 | 75 000 | 75 000 |
| Annen driftskostnad | | 84 516 | 42 350 |
| Sum kostnader | | 159 516 | 117 350 |
| Driftsresultat | | 1 040 484 | 1 082 650 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap | 5,8 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Annen finansinntekt | | 27 | |
| Sum finansinntekter | | 2 000 027 | 2 000 000 |
| Annen finanskostnad | | 724 869 | 269 368 |
| Sum finanskostnader | | 724 869 | 269 368 |
| Netto finans | | 1 275 158 | 1 730 632 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 315 642 | 2 813 282 |
| Skattekostnad | 7 | 511 072 | 619 157 |
| Årsresultat | | 1 804 570 | 2 194 125 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring annen ek | | 1 804 570 | 2 194 125 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 804 570 | 2 194 125 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomt, bygg | 4,9 | 2 215 000 | 2 290 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 215 000 | 2 290 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 19 443 610 | 15 544 955 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5,8 | 6 329 168 | 8 928 424 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 25 772 778 | 24 473 379 |
| Sum anleggsmidler | | 27 987 778 | 26 763 379 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| kundefordringer | 8 | 11 038 103 | 4 351 762 |
| andre fordringer | | | 51 938 |
| Sum fordringer | | 11 038 103 | 4 403 700 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| bank | 10 | 1 292 | 204 519 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 292 | 204 519 |
| Sum omløpsmidler | | 11 039 395 | 4 608 219 |
| SUM EIENDELER | | 39 027 173 | 31 371 598 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 6 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 21 762 530 | 19 957 960 |
| Sum opptjent egenkapital | | 21 762 530 | 19 957 960 |
| Sum egenkapital | | 21 862 530 | 20 057 960 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 321 063 | 367 272 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 321 063 | 367 272 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 13 831 875 | 9 150 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 831 875 | 9 150 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 14 152 938 | 9 517 272 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 18 200 | |
| betalbar skatt | 7 | 148 103 | 516 665 |
| skyldig off avgifter | | 46 353 | 49 999 |
| annen kortsiktig gjeld | | 2 799 049 | 1 229 702 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 011 705 | 1 796 366 |
| Sum gjeld | | 17 164 643 | 11 313 638 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 39 027 173 | 31 371 598 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| salgsinntekter | 2,8 | 111 589 250 | 105 251 408 |
| Annen driftsinntekt | | 1 693 444 | 1 888 166 |
| Sum inntekter | | 113 282 694 | 107 139 574 |
| Kostnader | | | |
| varekostnad | | 49 465 245 | 48 939 640 |
| lønn | 3 | 47 881 744 | 42 907 243 |
| avskrivninger | 4 | 1 027 315 | 772 871 |
| Annen driftskostnad | 3 | 12 097 274 | 10 485 845 |
| Sum kostnader | | 110 471 578 | 103 105 599 |
| Driftsresultat | | 2 811 116 | 4 033 975 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap | 5,8 | 0 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 170 955 | 170 563 |
| annen finansinntekt | | 22 230 | 25 293 |
| Sum finansinntekter | | 193 185 | 195 856 |
| Annen rentekostnad | | 1 743 787 | 895 407 |
| finanskostnad | | 88 798 | 4 220 |
| Sum finanskostnader | | 1 832 585 | 899 627 |
| Netto finans | | -1 639 400 | -703 771 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 171 716 | 3 330 204 |
| Skattekostnad | 7 | 242 101 | 733 608 |
| Årsresultat | | 929 615 | 2 596 596 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| immaterielle eiendeler | 4 | 334 000 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 334 000 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomt, bygg | 4,9 | 29 076 175 | 21 843 594 |
| driftsløsøre, maskiner | 4,9 | 2 232 836 | 1 641 615 |
| Sum varige driftsmidler | | 31 309 011 | 23 485 209 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| andre langsiktige fordringer | | 48 610 | 81 278 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 48 610 | 81 278 |
| Sum anleggsmidler | | 31 691 621 | 23 566 487 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| varer | 11 | 24 147 598 | 21 814 420 |
| Sum varer | | 24 147 598 | 21 814 420 |
| Fordringer | | | |
| kundefordringer | 9 | 8 546 291 | 6 300 902 |
| andre fordringer | | 1 603 094 | 2 807 571 |
| Sum fordringer | | 10 149 385 | 9 108 473 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| bank | 10 | 2 585 505 | 2 508 552 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 585 505 | 2 508 552 |
| Sum omløpsmidler | | 36 882 488 | 33 431 445 |
| SUM EIENDELER | | 68 574 109 | 56 997 932 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 15 781 886 | 14 850 708 |
| Minoritetsinteresser | | 422 873 | 424 434 |
| Sum opptjent egenkapital | | 16 204 759 | 15 275 142 |
| Sum egenkapital | | 16 304 759 | 15 375 142 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 1 539 826 | 1 540 749 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 539 826 | 1 540 749 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 24 881 654 | 19 686 452 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 24 881 654 | 19 686 452 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 421 480 | 21 227 201 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| gjeld til kredittinstitusjon | 9 | 10 237 476 | 6 689 231 |
| Leverandørgjeld | | 2 989 104 | 3 327 737 |
| betalbar skatt | 7 | 243 023 | 696 047 |
| skyldig off avgifter | | 6 246 187 | 4 949 446 |
| Utbytte | | | 500 000 |
| annen kortsiktig gjeld | | 6 132 080 | 4 233 128 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 847 870 | 20 395 589 |
| Sum gjeld | | 52 269 350 | 41 622 790 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 68 574 109 | 56 997 932 |



BEDRIFTSEIENDOM AS

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



Bedriftseiendom AS

Årsberetning for 2023

Virksomhetens art og tilholdssted

Bedriftseiendom AS driver med forvaltning av aksjer og utfører oppgaver som er naturlig for et holdingselskap. Forretningskontoret er i Kristiansand. Selskapet er morselskap i konsern som driver med utleie, regnskapstjenester og salg av motorsykler.

Fortsatt drift

Morselskapets og konsernets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Konsernets og morselskapets inntjening og økonomiske stilling vurderes å være tilfredsstillende. Det forventes gode økonomiske resultater de nærmeste årene.

Rettvisende bilde

Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Videre har det ikke inntrådt hendelser etter årets utgang som vil ha vesentlig betydning for årsregnskapet.

Redegjørelse for årsregnskaper og fremtidig utvikling

Konsernet har hatt en omsetning i 2023 på MNOK 113,2 mot MNOK 107,1 i 2022, noe som er en økning på 5,69% i forhold til 2022. Resultat før skatt ble i 2023 på MNOK 1,1 mot MNOK 3,3 i 2022. For morselskapet var driftsinntektene i 2023 på MNOK 1,2 mot MNOK 1,2 i 2022, mens resultat før skatt var MNOK 2,3 i 2023 mot MNOK 2,8 i 2022.

Resultatutviklingen i 2023 har vært påvirket av store kostnader i forbindelse med mannskapsbytte samt en tur for ansatte til Svalbard med en samlet kostnad på kr. 700.000,-.

Likviditet og soliditet

Konsernet hadde MNOK 2,5 i kontanter pr. 31.12.23, mot MNOK 2,5 i 2022.. Konsernets egenkapital var ved årsskiftet 2023 på MNOK 16,3, mot 15,4 pr. 31.12.22.

Finansiell og operasjonell risiko

Konsernets finansielle risiko knytter seg primært til gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har en vektning av faste og flytende renter på sine engasjement og er dermed moderat eksponert for renteendringer. Den operasjonelle risikoen i morselskapet knytter seg til risiko i leieforhold, ettersom morselskapet leier ut bygg i sin helhet til datterselskapet Merkantil Service AS anser vi risikoen er som liten. Konsernet har satset på langsiktige leieavtaler med konsernselskaper med forsvarlig økonomisk soliditet. Den operasjonelle risikoen i konsernet ellers er liten.

Styret mener at likviditetssituasjonen konsernet er tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet og den generelle trivsel i konsernet som tilfredsstillende. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området, men ledelsen vil til enhver tid vurdere tiltak som kan forbedre arbeidsmiljøet ytterligere. Sykefraværet blant de ansatte har vært å betrakte som normalt for bransjen i 2023. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Det er utført ca 60 årsverk i konsernet i 2023 som fordeler seg jevnt mellom kvinner og menn. Selskapet er opptatt av å fremme likestilling i henhold til norsk lov.

Konsernet tilstreber likestilling mellom kvinner og menn rundt forhold som angår lønn, avansement og rekruttering. Selskapene i konsernet rekrutterer fra miljøer hvor kvinner er godt representert. Morselskapet har ingen ansatte og styret består av mannlig styreleder og kvinnelig varamedlem.

Konsernet arbeider for å fremme diskrimineringslovens formål innenfor våre virksomheter

Ytre miljø



Styret legger til grunn at alle offentlige krav til det ytre miljø skal være oppfylt, og har ingen indikasjoner på alvorlige avvik. Ved bygging og rehabilitering legges det vekt på at byggene skal være miljøvennlige og energieffektive.

Forsikringer

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer eller daglig leder i forbindelse med mulig ansvar overfor selskapet eller tredjepersoner.

Åpenhetsloven

Selskapet er pliktig til å rapportere redegjørelse etter åpenhetsloven. Rapporten er ikke blitt publisert enda, og foretaket vil fra 2024 rapportere etter åpenhetsloven.

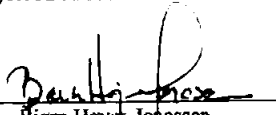
Fremtidsutsikter og hendelser etter balansedagen

Fremtidsutsiktene er litt mer usikre enn normalt på grunn av svakere økonomi i samfunnet og fortsatt høye renter. Kapasitets situasjonen er tilfredsstillende, og det forventes en god resultatforbedring i 2024.

Resultatdisponering

Morselskapet fikk i 2023 et overskudd på MNOK 1,80 hvor MNOK 1,80 overføres til annen egenkapital utbytte.

Kristiansand, den 12.08.2024
For styret i Bedriftseiendom AS


Bjørn Høyde-Johansen
Styrets leder



RESULTATREGNSKAP 2023

| Morselskap | | | Konsern | |
|--------------------------------------|------------------|------|--------------------|--------------------|
| 2022 | 2023 | Note | 2023 | 2022 |
| Driftsinntekter og -kostnader | | | | |
| 1 200 000 | 1 200 000 | 2, 8 | 111 589 250 | 105 251 408 |
| 0 | 0 | | 1 693 444 | 1 888 166 |
| <u>1 200 000</u> | <u>1 200 000</u> | | <u>113 282 694</u> | <u>107 139 574</u> |
| 0 | 0 | | 49 465 245 | 48 939 640 |
| 0 | 0 | 3 | 47 881 744 | 42 907 243 |
| 42 350 | 84 516 | 3 | 12 097 274 | 10 485 845 |
| 75 000 | 75 000 | 4 | 1 027 315 | 772 871 |
| <u>117 350</u> | <u>159 516</u> | | <u>110 471 578</u> | <u>103 105 599</u> |
| | | | | |
| <u>1 082 650</u> | <u>1 040 484</u> | | <u>2 811 116</u> | <u>4 033 975</u> |
| Finansinntekter og -kostnader | | | | |
| 2 000 000 | 2 000 000 | 5, 8 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | | 170 955 | 170 563 |
| 0 | 27 | | 22 230 | 25 293 |
| -269 368 | -724 869 | | -1 743 787 | -895 407 |
| 0 | 0 | | -88 798 | -4 220 |
| <u>1 730 631</u> | <u>1 275 158</u> | | <u>-1 639 400</u> | <u>-703 771</u> |
| | | | | |
| <u>2 813 281</u> | <u>2 315 641</u> | | <u>1 171 716</u> | <u>3 330 204</u> |
| | | | | |
| <u>-619 157</u> | <u>-511 072</u> | 7 | <u>-242 101</u> | <u>-733 608</u> |
| | | | | |
| <u>2 194 124</u> | <u>1 804 570</u> | | <u>929 615</u> | <u>2 596 596</u> |
| | | | | |
| 0 | 0 | | -92 007 | -1 553 |
| 0 | 0 | | 1 021 622 | 2 598 149 |
| Disponering av årsresultat | | | | |
| 500 000 | 0 | 6 | | |
| <u>1 694 124</u> | <u>1 804 570</u> | 6 | | |
| <u>2 194 124</u> | <u>1 804 570</u> | | | |



Bedriftseiendom AS Kontantstrømoppstilling 2023

| MORSELSKAP | | KONSERN | |
|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| 2022 | 2023 | 2023 | 2022 |
| | Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | |
| 2 813 281 | 2 315 641 | 1 171 716 | 3 330 204 |
| -675 065 | -675 065 | -696 047 | -1 246 100 |
| 75 000 | 75 000 | 1 027 315 | 772 871 |
| 0 | 0 | 0 | 166 865 |
| 0 | 0 | -2 333 178 | -7 542 322 |
| 0 | 0 | -2 245 389 | 943 767 |
| 0 | 0 | -338 633 | 1 446 992 |
| 0 | 0 | 3 548 245 | 2 042 993 |
| -2 000 000 | -2 000 000 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 1 204 477 | -439 621 |
| 849 577 | -1 255 670 | 2 728 360 | -864 321 |
| <u>1 062 793</u> | <u>-1 540 094</u> | <u>4 066 866</u> | <u>-1 388 672</u> |
| | Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| 0 | 0 | 0 | 627 000 |
| 0 | 0 | -9 185 117 | -1 332 480 |
| 0 | -2 447 935 | 0 | 0 |
| <u>0</u> | <u>-2 447 935</u> | <u>-9 185 117</u> | <u>-705 480</u> |
| | Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| 1 838 329 | 6 520 204 | 5 195 202 | 1 838 329 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| -4 755 039 | -2 875 504 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 500 000 | 2 000 000 | 0 | 0 |
| -648 317 | -1 859 898 | 0 | 0 |
| <u>-1 065 027</u> | <u>3 784 802</u> | <u>5 195 202</u> | <u>1 838 329</u> |
| <u>-2 234</u> | <u>-203 227</u> | <u>76 951</u> | <u>-255 824</u> |
| <u>1 588 215</u> | <u>204 519</u> | <u>2 508 552</u> | <u>2 764 375</u> |
| <u>1 585 981</u> | <u>1 292</u> | <u>2 585 503</u> | <u>2 508 551</u> |



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Aksjer i datterselskaper

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12:

| <i>Datterselskap</i> | <i>Eierandel</i> |
|-------------------------------|------------------|
| Merkantil Service AS | 100 % |
| Motor Teknikk Kristiansand AS | 91 % |
| Motor Teknikk Eiendom AS | 98,67 % |
| MC Sør AS | 100 % |
| AVNP Seksjon 7 AS | 100 % |

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap i selskapsregnskapet.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunkt). I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk, og er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foret etter en individuell vurdering av de enkelte kundefordringene.

Nettleie viderefaktureres i sin helhet og balanseføres/bruttoføres ihht GRS.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier, og eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnsk.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes.



Note 2 Driftsinntekter

| Morselskapet | Fordeling virksomhetsområder: | | Konsernet | |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2023 | 2023 | 2022 |
| 0 | 0 | Regnskap- og rådgivningstjenester | 52 521 101 | 45 769 295 |
| 1 200 000 | 1 200 000 | Leieinntekter | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Varesalg | 59 068 149 | 59 482 113 |
| 0 | 0 | Annen driftsinntekt | 1 693 444 | 1 888 166 |
| 1 200 000 | 1 200 000 | Sum | 113 282 694 | 107 139 574 |

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|--------------|----------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 | 2023 | 2023 | 2022 |
| 0 | 0 | Lønninger | 39 346 697 | 35 701 354 |
| 0 | 0 | Arbeidsgiveravgift | 5 627 181 | 5 064 090 |
| 0 | 0 | Pensjonskostnader | 1 415 935 | 1 157 759 |
| 0 | 0 | Andre ytelser | 1 491 932 | 984 041 |
| 0 | 0 | Sum | 47 881 744 | 42 907 243 |
| | | Sysselsatte årsverk | 61 | 57 |

Obligatorisk tjenestepensjon

Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Morselskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt honorarer til styret.

Mellomværende med aksjonær

Morselskapet har en gjeld til aksjonær Bjørn Høyer-Jonassen per 31.12.2023 på kr 801 781. Lånet er ikke renteberegnet.

Lån/sikkerhetsstillelse og særavtaler til ledende personer, aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse eller andre avtaler om særskilt vederlag ved opphør av vervet. Det er ikke noe bonusavtale for daglig leder.

| Morselskapet | Kostnadsført godtgjørelse til revisor | | Konsernet | |
|---------------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2023 | 2023 | 2022 |
| 30 000 | 40 000 | Lovpålagt revisjon | 215 082 | 99 645 |
| 12 350 | 17 369 | Annen regnskapsmessig bistand | 44 618 | 40 750 |
| 0 | 0 | Annen bistand | 10 000 | 9 100 |
| 42 350 | 57 369 | | 269 700 | 149 495 |

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| Morselskap | Bygninger og annen fast eiendom | | Sum |
|--------------------------------|---------------------------------|------|------------------|
| | 2023 | 2022 | |
| Anskaffelseskost 01.01. | 3 797 862 | | 3 797 862 |
| Tilgang | 0 | | 0 |
| Avgang | | | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 3 797 862 | | 3 797 862 |
| Oppskrevet før 01.01 | 1 000 000 | | 1 000 000 |
| Akk. avskrivninger 31.12. | 2 582 862 | | 2 582 862 |
| Akk. nedskrivninger 31.12. | 0 | | 0 |
| Bokført verdi pr 31.12. | 2 215 000 | | 2 215 000 |
| Årets avskrivning | 75 000 | | 75 000 |
| Økonomisk levetid | 50 år | | |



| Konsern | Goodwill | Tomter | Bygninger og annen fast eiendom | Driftsløsere | Sum |
|--------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | | 3 631 851 | 23 004 530 | 6 659 594 | 33 295 975 |
| Tilgang | 417 544 | 791 867 | 6 908 055 | 1 067 651 | 9 185 117 |
| Avgang | | | | | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 417 544 | 4 423 718 | 29 912 585 | 7 727 245 | 42 481 092 |
| Oppskrevet før 01.01 | | | 1 000 000 | | 1 000 000 |
| Akk. avskrivninger 31.12. | 83 544 | 0 | 6 260 128 | 5 494 409 | 11 838 081 |
| Akk. nedskrivninger 31.12. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr 31.12. | 334 000 | 4 423 718 | 24 652 457 | 2 232 836 | 31 643 011 |
| Årets avskrivning | 83 544 | 0 | 514 705 | 429 066 | 1 027 315 |
| Årets nedskrivning | | 0 | 0 | | 0 |
| Økonomisk levetid | 5 år | Ingen avskrivning | 50 år | 5 år | |

Eiendeler avskrives når driftsmiddelet er ferdig og genererer inntekter.

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

| Datterselskap | Forretningskontor | Eier- / stemmeandel | Egenkapital 2023 | Resultat 2023 | Balansført verdi |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Merkantil-Service AS | Kristiansand | 100 % | 3 832 990 | 1 911 181 | 4 350 000 |
| Motor Teknikk Eiendom AS | Kristiansand | 98,67 % | 3 103 868 | -404 187 | 6 867 176 |
| Motor Teknikk Kristiansand AS | Kristiansand | 91 % | 4 239 902 | -962 572 | 5 665 255 |
| MC Sør AS | Kristiansand | 100 % | 126 306 | 5 786 | 113 244 |
| AVNP seksjon 7 AS | Kristiansand | 100 % | 306 587 | 134 837 | 2 447 935 |
| Balansført verdi 31.12. | | | | | 19 443 610 |

Bedriftseiendom AS har i 2023 inntektsført konsernbidrag med kr 2 000 000 fra datterselskapet Merkantil-Service AS.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet per 31.12.2022 består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende verdi | Bokført verdi |
|-----------------|--------|-----------------|---------------|
| Ordinære aksjer | 50 | 2 000 | 100 000 |

Aksjer eid av styremedlemmer og daglig leder:

| Name | Title | Totalt antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|--------------|
| Bjørn Høyér-Jonassen | Styrets leder / Daglig leder | 40 | 80 % | 80 % |
| Marianne Høyér-Jonassen | | 5 | 10 % | 10 % |
| Christian Høyér-Jonassen | Styremedlem | 5 | 10 % | 10 % |
| Totalt antall aksjer | | 50 | 100 % | 100 % |

Morselskap

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01 | 100 000 | 19 957 960 | 20 057 960 |
| Årets resultat | 0 | 1 804 570 | 1 804 570 |
| Utbytte | 0 | 0 | 0 |
| Sum total egenkapital 31.12. | 100 000 | 21 762 530 | 21 862 530 |

Konsern

| NOK | Aksjekapital | Annen egenkapital | Total |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1.1.2023 | 100 000 | 15 275 142 | 15 375 142 |
| Årets netto resultat/ tap | | 929 615 | 929 615 |
| Nettoeffekt motiatt konsernbidrag | | | |
| Utbytte i mor | | | |
| Egenkapital 31.12.2023 | 100 000 | 16 204 759 | 16 304 759 |



Note 7 Skatter

| | Mor | | Konsern | |
|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2023 | 2023 | 2022 |
| Resultat før skatt | 2 315 642 | 2 813 282 | 3 171 716 | 3 330 204 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 210 041 | 253 382 | 79 706 | -170 728 |
| Konsernbidrag | -1 859 898 | -719 256 | -2 000 000 | - |
| Permanente forskjeller | 7 411 | 1 070 | 7 924 | -38 300 |
| Skattepliktig inntekt | 673 196 | 2 348 478 | 1 259 345 | 3 121 175 |
| Betalbar skatt, 22% | 148 103 | 516 665 | 277 056 | 696 047 |
| Anvendt underskudd til fremføring | 0 | | -34 033 | 0 |
| Endring utsatt skatt | -46 209 | -55 744 | -923 | 37 561 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | 409 178 | 158 236 | 0 | 0 |
| Skattekostnad | 511 072 | 619 157 | 242 101 | 733 608 |

Forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

| | Mor | | Konsern | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Driftsmidler | 710 913 | 733 837 | 6 651 101 | 6 416 518 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | -100 000 | -100 000 |
| Fordringer | 0 | 0 | -300 356 | -248 693 |
| Andre forskjeller | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gevinst- og tapskonto | 748 466 | 935 583 | 748 466 | 935 583 |
| Fremførbart underskudd | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto midlertidige forskjeller | 1 459 379 | 1 669 420 | 6 999 211 | 7 003 408 |
| Utsatt skatt 22% | 321 063 | 367 272 | 1 539 826 | 1 540 749 |

Note 8 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

| Transaksjon | Tilhører resultatlinje | Motpart | Forhold til motpart | 2023 | 2022 |
|-------------|--|----------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Leieinntekt | Salgsinntekter | Merkantil Service AS | Datterselskap | 1 200 000 | 1 200 000 |
| | Inntekt på investering i datterselskap | Merkantil Service AS | Datterselskap | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SUM | | | | 3 200 000 | 3 200 000 |

Morselskapets mellomværende med nærstående parter:

| | Fordring | | Gjeld | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Merkantil Service AS | 4 656 296 | 4 351 762 | 0 | 0 |
| Motor Telnikk Kristiansand AS | 4 145 254 | 5 008 807 | 1 189 301 | 113 553 |
| Motor Telnikk Eiendom AS | 1 900 893 | 3 619 617 | 670 597 | 588 724 |
| MC Sør AS | 283 021 | 300 000 | 0 | 16 979 |
| AVNP seksjon 7 AS | 6 381 806 | 0 | 0 | 0 |
| SUM | 17 367 270 | 13 280 186 | 1 859 898 | 719 256 |



Note 9 Fordringer og gjeld

| Morselskapet | | Konsernet | |
|--------------|----------|------------------|------------------|
| 2022 | 2023 | 2023 | 2022 |
| 0 | 0 | 8 871 291 | 6 575 902 |
| 0 | 0 | -325 000 | -275 000 |
| 0 | 0 | 8 546 291 | 6 300 902 |

| 2022 | | 2023 | | 2023 | | 2022 | |
|------------------|-------------------|---|---|-------------------|-------------------|------|--|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 9 900 000 | 9 900 000 | | |
| 9 150 000 | 13 831 875 | Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | | 24 881 654 | 19 686 452 | | |
| 0 | 0 | Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 237 476 | 6 689 231 | | |
| 9 150 000 | 13 831 875 | Sum | | 35 119 130 | 26 375 683 | | |

| 2022 | | 2023 | | 2023 | | 2022 | |
|------------------|------------------|-----------------|--|-------------------|-------------------|------|--|
| 2 290 000 | 2 215 000 | Driftstilbehør | | 31 309 011 | 23 485 209 | | |
| 0 | 0 | Varer | | 24 147 598 | 21 814 420 | | |
| 0 | 0 | Kundefordringer | | 8 546 291 | 6 300 902 | | |
| 2 290 000 | 2 215 000 | Sum | | 64 002 901 | 51 600 532 | | |

Morselskap: Gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet er sikret med pant i selskapets eiendommer. Morselskapet har også avgitt en selvskyldnerkausjon til Nordea på kr 800 000 til sikkerhet for gjeld i Motor Teknikk Kristiansand AS.

Konsern: Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i konsernets eiendommer, varelager og kundefordringer.

Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

| Morselskapet | 2023 | Bundne bankinnskudd | Konsernet | 2022 |
|--------------|------|---------------------|-----------|-----------|
| 2022 | | | 2023 | |
| 0 | 0 | Skattetrekkmidler | 2 279 414 | 1 789 150 |

Note 11 Varelager

Varelager er vurdert til laveste av innkjøpspris og virkelig verdi. Varelageret består av innkjøpte varer for videresalg. Det er avsatt kr 100 000 i ukurans per 31.12.2023.



Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Bedriftseiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bedriftseiendom AS' årsregnskap som består av

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til konsernregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldene lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2023
Bedriftseiendom AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 utilsiktede feil.

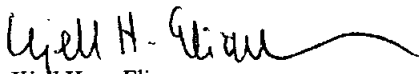
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 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 nærmere beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 13. august 2024
Revisjonsfirma Eliassen AS


Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor