



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 17.06.2022

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, 04.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 250 000	750 000
Annen driftsinntekt			839 739
Sum inntekter		1 250 000	1 589 739
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler		75 000	95 000
Annen driftskostnad		88 494	93 750
Sum kostnader		163 494	188 750
Driftsresultat		1 086 506	1 400 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 500 000	3 421 214
Annen renteinntekt			18
Sum finansinntekter		2 500 000	3 421 232
Annen rentekostnad		177 794	255 396
Sum finanskostnader		177 794	255 396
Netto finans		2 322 206	3 165 835
Ordinært resultat før skattekostnad		3 408 711	4 566 824
Skattekostnad på ordinært resultat	1	749 916	1 004 701
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 658 795	3 562 123
Årsresultat		2 658 795	3 562 123
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 658 795	3 562 123
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 125 000	
Overføringer annen egenkapital		1 533 795	3 562 123
Sum overføringer og disponeringer		2 658 795	3 562 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 365 000	2 440 000
Sum varige driftsmidler		2 365 000	2 440 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		14 983 935	14 378 248
Lån til foretak i samme konsern		5 476 741	7 469 599
Sum finansielle anleggsmidler		20 460 676	21 847 847
Sum anleggsmidler		22 825 676	24 287 847
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		5 629 016	3 421 214
Sum fordringer		5 629 016	3 421 214
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		206 753	1 588 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 753	1 588 215
Sum omløpsmidler		5 835 770	5 009 429
SUM EIENDELER		28 661 446	29 297 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 263 835	16 730 040
Sum opptjent egenkapital		18 263 835	16 730 040
Sum egenkapital		18 363 835	16 830 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		423 016	490 795
Sum avsetninger for forpliktelser		423 016	490 795
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 311 671	8 131 667
Sum annen langsiktig gjeld		7 311 671	8 131 667
Sum langsiktig gjeld		7 734 687	8 622 462
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		675 065	217 527
Skyldig offentlige avgifter		97 401	
Utbytte		1 125 000	
Kortsiktig konserngjeld		648 317	3 302 556
Annen kortsiktig gjeld		17 141	324 692
Sum kortsiktig gjeld		2 562 924	3 844 775
Sum gjeld		10 297 611	12 467 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 661 446	29 297 276



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,8	105 532 203	102 715 695
Annen driftsinntekt		1 592 483	1 694 916
Sum inntekter		107 124 686	104 410 611
Kostnader			
Varekostnad		52 313 436	49 005 054
Lønnskostnad	3	38 773 578	37 734 960
Avskrivninger	4	802 761	792 443
Annen driftskostnad	3	8 807 476	10 892 324
Sum kostnader		100 697 251	98 424 781
Driftsresultat		6 427 435	5 985 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234 059	263 714
Annen finansinntekt		30 485	16 051
Sum finansinntekter		264 544	279 765
Annen rentekostnad		753 435	896 495
Annen finanskostnad		2 824	2 486
Sum finanskostnader		756 259	898 981
Netto finans		-491 715	-619 215
Ordinært resultat før skattekostnad		5 935 720	5 366 615
Skattekostnad	7	1 670 443	1 221 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 265 277	4 145 509
Årsresultat		4 265 277	4 145 509
Minoritetsinteresser		76 703	86 386
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 188 574	4 059 123
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte	6	1 125 000	
Overføring anne ek	6	3 063 574	4 059 123
Sum overføringer og disponeringer		4 188 574	4 059 123



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt og bygg	4,9	22 289 078	22 635 622
Driftsløsøre	4,9	1 096 656	977 645
Sum varige driftsmidler		23 385 734	23 613 267
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		165 278	
Sum finansielle anleggsmidler		165 278	
Sum anleggsmidler		23 551 012	23 613 267
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	14 272 098	13 645 450
Sum varer		14 272 098	13 645 450
Fordringer			
Kundefordringer	9	7 244 669	4 983 838
Andre fordringer		2 367 950	1 770 536
Sum fordringer		9 612 619	6 754 374
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	2 764 376	3 044 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 764 376	3 044 576
Sum omløpsmidler		26 649 093	23 444 400
SUM EIENDELER		50 200 105	47 057 667

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	12 766 641	9 709 792
Minoritetsinteresser		411 907	328 479
Sum opptjent egenkapital		13 178 548	10 038 271
Sum egenkapital		13 278 548	10 138 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 503 188	1 078 845
Sum avsetninger for forpliktelser		1 503 188	1 078 845
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	17 818 665	18 705 243
Sum annen langsiktig gjeld		17 818 665	18 705 243
Sum langsiktig gjeld		19 321 853	19 784 088
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 646 238	5 095 181
Leverandørgjeld		1 880 745	2 424 859
Betalbar skatt	7	1 246 100	217 527
Skyldig offentlige avgifter		4 261 359	4 042 033
Utbytte	6	1 125 000	
Annen kortsiktig gjeld		4 440 262	5 355 708
Sum kortsiktig gjeld		17 599 704	17 135 308
Sum gjeld		36 921 557	36 919 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 200 105	47 057 667



Deloitte.

Deloitte AS
Sør Arena
Stadionveien 21
Inngang 7
NO-4632 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bedriftseiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bedriftseiendom AS' årsregnskap, som består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater 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 revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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

- er konsistent med årsregnskapet og

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



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

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

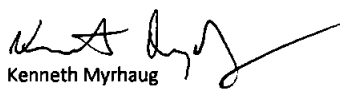


Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Bedriftseiendom AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 30. juni 2022
Deloitte AS



Kenneth Myrhaug

statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2021
for
Bedriftseiendom AS**

Organisasjonsnr. 968048643



Bedriftseiendom AS

Årsberetning for 2021

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 2021 på MNOK 107,1 mot MNOK 104,4 i 2020, noe som er en økning på 3% i 2021. Resultat før skatt ble i 2021 på MNOK 5,9 mot MNOK 5,4 i 2020. Resultatgraden øker fra 5,2% til 5,5%. For morselskapet var driftsinntektene i 2021 på MNOK 1,3 mot MNOK 1,6 i 2020, mens resultat før skatt var MNOK 3,4 i 2021 mot MNOK 3,2 i 2020.

Konsernet har i 2021 hatt en økning i omsetning og resultat sammenlignet med 2020.

Likviditet og soliditet

Konsernet hadde MNOK 2,8 i kontanter pr. 31.12.21, dette er en nedgang fra MNOK 3,0 i 2020. Av disse tilhører MNOK 0,2 morselskapet. Konsernet hadde per 31.12.21 ubenyttet kassakredittramme på til sammen MNOK 3,9. Sum omløpsmidler ved årsskifte utgjorde MNOK 26,6, mens summen av gjeld utgjorde MNOK 36,9. Av dette utgjorde langsiktig gjeld MNOK 17,8. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var på MNOK 0,7 i 2021 mot MNOK -1,7 i 2020. Mye av årsaken til økende kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2021 er økning i resultat før skatt, samt mindre investeringsbehov i varelager i 2021. Konsernets egenkapital var ved årsskiftet MNOK 13,3, som utgjør 26,5% av totalkapitalen. For morselskapet var egenkapitalen på MNOK 18,4, noe som utgjør 62,8% av totalkapitalen.

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 satsset 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 2021. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i løpet av året.

Det er utført ca 56 årsverk i konsernet i 2021 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. Av konsernets 60 ansatte er 37 kvinner. Andelen kvinner utgjør dermed 62%. 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. Aktivitetene som gjennomføres omfatter at det ikke er diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, religion eller livssyn.

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.

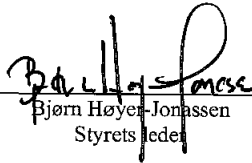
Fremtidsutsikter og hendelser etter balansedagen

Fremtidsutsiktene i konsernet er gode og så langt i 2022 er omsetning og resultater som forventet og på høyde med tallene fra 2021. Motor Teknikk har merket noe økt leveringstid på import. Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker Merkantil Service AS eller Motor Teknikk Kristiansand AS.

Resultatdisponering

Morselskapet fikk i 2021 et overskudd på MNOK 2,66 hvor MNOK 1,53 overføres fra annen egenkapital og MNOK 1,13 utdeles i utbytte.

Kristiansand, den 17.06.2022
For styret i Bedriftseiendom AS


Bjørn Høyen-Jonassen
Styrets leder



BALANSE 31.12.2021

Morselskap		Konsern		
2020	2021	Note	2021	2020
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
0	0	7	0	0
0	0		0	0
Sum immaterielle eiendeler				
Varige driftsmidler				
0	0	4, 9	1 096 656	977 645
0	0		0	0
2 440 000	2 365 000	4, 9	22 289 078	22 635 622
2 440 000	2 365 000		23 385 734	23 613 267
Finansielle anleggsmidler				
14 378 248	14 983 935	5	0	0
7 469 599	5 476 741	5, 8	0	0
0	0		165 278	0
21 847 847	20 460 676		165 278	0
Sum finansielle anleggsmidler				
24 287 847	22 825 676		23 551 012	23 613 267
OMLØPSMIDLER				
0	0	11	14 272 098	13 645 450
Varebeholdning				
0	0		0	0
0	0		0	0
3 421 214	5 629 016	9	7 244 669	4 983 838
0	0	8	0	0
3 421 214	5 629 016		2 367 950	1 770 536
Sum fordringer				
1 588 215	206 753		9 612 619	6 754 374
Bankinnskudd, kontanter				
5 009 429	5 835 770	10	2 764 376	3 044 576
Sum omløpsmidler				
29 297 276	28 661 446		26 649 093	23 444 400
SUM EIENDELER				
			50 200 105	47 057 667

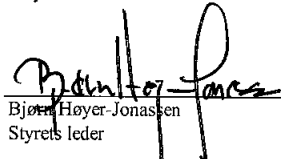


BALANSE 31.12.2021

Morselskap				Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital					
100 000	100 000	Aksjekapital	6	100 000	100 000
0	0	Annen innskutt egenkapital	6	0	0
0	0	Overkurs	6	0	0
<u>100 000</u>	<u>100 000</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital					
16 730 040	18 263 835	Annen egenkapital	6	12 766 641	9 709 792
<u>16 730 040</u>	<u>18 263 835</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>12 766 641</u>	<u>9 709 792</u>
0	0	Minoritetsinteresse		411 907	328 479
<u>16 830 040</u>	<u>18 363 835</u>	Sum egenkapital		<u>13 278 548</u>	<u>10 138 271</u>
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
490 795	423 016	Utsatt skatt	7	1 503 188	1 078 845
<u>490 795</u>	<u>423 016</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 503 188</u>	<u>1 078 845</u>
Annen langsiktig gjeld					
8 131 667	7 311 671	Langsiktige banklån	9	17 818 665	18 705 244
0	0	Langsiktig gjeld konsern		0	0
<u>8 131 667</u>	<u>7 311 671</u>	Sum langsiktig gjeld		<u>17 818 665</u>	<u>18 705 244</u>
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjon	9	4 646 238	5 095 181
3 302 556	648 317	Gjeld til selskap i samme konsern	8		
0	0	Leverandørgjeld		1 880 745	2 424 859
217 527	675 065	Betalbar skatt	7	1 246 100	217 527
0	97 401	Skyldig offentlige avgifter		4 261 359	4 042 033
0	1 125 000	Skyldig utbytte	6	1 125 000	0
324 692	17 141	Annen kortsiktig gjeld		4 440 259	5 355 708
<u>3 844 775</u>	<u>2 562 924</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>17 599 701</u>	<u>17 135 308</u>
<u>12 467 236</u>	<u>10 297 611</u>	Sum gjeld		<u>36 921 554</u>	<u>36 919 396</u>
<u>29 297 276</u>	<u>28 661 446</u>	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>50 200 105</u>	<u>47 057 667</u>

17.06.2022

Styret i Bedriftseiendom AS


Bjørn Høy-Jonassen
Styrets leder



Bedriftseiendom AS Kontantstrømpstilling 2021

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021		2021	2020
4 566 824	3 408 711	Resultat før skattekostnad	5 935 720	5 366 615
0	-217 527	Periodens betalte skatt	-217 527	0
95 000	75 000	Ordinære avskrivninger	802 761	792 443
-839 739	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-418 550	-839 739
0	0	Endring i varelager	-626 648	-3 506 482
0	0	Endring i kundefordringer	-2 260 831	-14 574
0	0	Endring i leverandørgjeld	-544 114	236 680
0	0	Endring kassekreditt	-448 943	-3 076 439
-3 421 214	-2 500 000	Inntektsført konsernbidrag	0	0
7 500	0	Endring i andre omløpsmidler	-597 414	-5 191
-719 306	-210 150	Endringer i arbeidskapital	-877 814	-616 565
<u>-310 935</u>	<u>556 034</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>746 640</u>	<u>-1 663 252</u>
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
5 361 739	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	434 100	5 361 739
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-574 361	-833 764
0	-100 000	Utbetalinger ved stiftelse datterselskap	0	0
<u>5 361 739</u>	<u>-100 000</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-140 261</u>	<u>4 527 975</u>
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
-1 004 873	-819 996	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-886 579	-1 268 796
-1 598 080	-1 303 356	Endring i konsernmellomværende	0	0
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	0
701 200	3 421 214	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
-1 585 520	-3 135 358	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
<u>-3 487 273</u>	<u>-1 837 496</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-886 579</u>	<u>-1 268 796</u>
<u>1 563 531</u>	<u>-1 381 462</u>	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<u>-280 200</u>	<u>1 595 926</u>
24 684	1 588 215	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	3 044 576	1 448 650
<u>1 588 215</u>	<u>206 753</u>	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	<u>2 764 376</u>	<u>3 044 576</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 %

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 eiendele 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	
2020	2021		2021	2020
0	0	Regnskap- og rådgivningstjenester	45 302 671	46 498 202
750 000	1 250 000	Leieinntekter	0	0
839 739		Varesalg	60 229 532	56 217 493
0	0	Annen driftsinntekt	1 592 483	1 694 916
1 589 739	1 250 000	Sum	107 124 686	104 410 612

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

Morselskapet			Konsernet	
2020	2021		2021	2020
0	0	Lønninger	32 998 984	32 412 150
0	0	Arbeidsgiveravgift	4 594 924	4 270 618
0	0	Pensjonskostnader	606 709	598 768
0	0	Andre ytelser	572 962	453 423
0	0	Sum	38 773 578	37 734 960
0	0	Sysselsatte årsverk	56	59

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 gjeld til aksjonær Bjørn Høyer-Jonassen per 31.12.2021 på kr 8 210. Lånet er ikke renteberegnet.

Lån/sikkerhetsstillelse og særavtaler til ledende personer, aksjeelere 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	
2020	2021		2021	2020
22 700	24 949	Lovpålagt revisjon	92 749	91 650
52 000	60 100	Annen regnskapsmessig bistand	138 062	130 165
5 300	0	Annen bistand	6 733	22 235
80 000	85 049		237 544	244 050

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Morselskap	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
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.	2 432 862	2 432 862
Akk. nedskrivninger 31.12.	0	0
Bokført verdi pr 31.12.	2 365 000	2 365 000
Årets avskrivning	75 000	75 000
Økonomisk levetid	50 år	



Konsern	Bygninger og annen		Driftsløsøre	Sum
	Tomter	fast eiendom		
Anskaffelseskost 01.01.	3 631 851	22 867 923	6 162 289	32 662 063
Tilgang	0	115 623	458 738	574 361
Avgang			-697 760	-697 760
Anskaffelseskost 31.12.	3 631 851	22 983 546	5 923 267	32 538 664
Oppskrevet før 01.01		1 000 000		1 000 000
Akk. avskrivninger 31.12.	0	5 326 319	4 826 611	10 152 930
Akk. nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12.	3 631 851	18 657 227	1 096 656	23 385 734
Årets avskrivning	0	462 168	340 593	802 761
Årets nedskrivning	0	0		0
Økonomisk levetid	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 2021	Resultat 2021	Balansført verdi
Merkantil-Service AS	Kristiansand	100 %	2 815 247	3 267 383	4 350 000
Motor Teknikk Eiendom AS	Kristiansand	98,67 %	2 816 214	-668 566	5 884 906
Motor Teknikk Kristiansand AS	Kristiansand	91 %	4 160 580	951 058	4 649 029
MC Sør AS	Kristiansand	100 %	106 607	6 607	100 000
Balansført verdi 31.12.					14 983 935

Bedriftseiendom har i 2021 inntektsført konsernbidrag med kr 2 500 000 fra datterselskapet Merkantil-Service AS.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet per 31.12.2021 består av følgende aksjeklasser:

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

Aksjer eid av styremedlemmer og daglig leder:

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

Morselskap

Egenkapital 01.01	Annen		Sum
	Aksjekapital	Egenkapital	
100 000	16 730 040		16 830 040
Årets resultat	0	2 658 796	2 658 796
Utbytte	0	-1 125 000	-1 125 000
Sum total egenkapital 31.12.	100 000	18 263 835	18 363 835

Konsern

NOK	Aksjekapital	Annen egenkapital	Total
Egenkapital 1.1.2021	100 000	10 038 271	10 138 271
Årets netto resultat/ tap		4 265 277	4 265 277
Nettoeffekt mottatt konsernbidrag			-
Utbytte i mor	-	1 125 000	1 125 000
Egenkapital 31.12.2021	100 000	13 178 548	13 278 548



Note 7 Skatter

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Resultat før skatt	3 408 711	4 566 824	5 935 720	5 366 615
Endring i midlertidige forskjeller	308 083	-442 706	-1 928 839	-4 561 723
Konsernbidrag	-648 317	-3 135 359		0
Permanente forskjeller	0	0	-38 300	-40 451
Skattepliktig inntekt	3 068 477	988 759	3 968 580	764 441
Betalbar skatt, 22%	675 065	217 527	1 246 100	217 527
Endring utsatt skatt	-67 779	97 395	424 343	1 003 579
Skatteeffekt av konsernbidrag	142 630	689 779	0	0
Skattekostnad	749 916	1 004 701	1 670 443	1 221 106

Forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

	Mor		Konsern	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Driftsmidler	753 323	769 036	6 029 731	5 435 900
Varebeholdning	0		-100 000	-100 000
Fordringer	0		-265 875	-275 000
Andre forskjeller	0		0	-1 618 909
Gevinst- og tapskonto	1 169 480	1 461 850	1 169 480	1 461 850
Fremførbart underskudd	0	0	-656	0
Netto midlertidige forskjeller	1 922 803	2 230 886	6 832 680	4 903 841
Utsatt skatt 22%	423 016	490 795	1 503 188	1 078 845

Note 8 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motpart		
				2021	2020
Leieinntekt	Salgsinntekter	Merkantil Service AS	Datterselskap	1 250 000	750 000
	Inntekt på investering i datterselskap	Merkantil Service AS	Datterselskap	2 500 000	3 421 214
SUM				3 750 000	4 171 214

Morselskapets mellomværende med nærstående parter:

	Fordring		Gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Merkantil Service AS	5 629 016	3 421 214	0	167 198
Motor Telnikk Kristiaansand AS	1 108 807	1 133 783	0	774 976
Motor Telnikk Eiendom AS	4 067 934	6 335 816	648 317	2 360 382
MC Ser AS	300 000	0		0
SUM	11 105 757	10 890 813	648 317	3 302 556



Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer		Konsernet	
2020	2021			2021	2020
0		0 Kundefordringer		7 519 668	5 258 838
0		0 Avsetning til tap på kundefordringer		-275 000	-275 000
0		0 Kundefordringer i balansen		7 244 669	4 983 838
Gjeld som er sikret ved pant ol.:					
2020	2021			2021	2020
0		0 Gjeld med forfall mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt		9 900 000	9 900 000
8 131 667	7 311 671	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		17 818 665	18 705 244
0		0 Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		4 646 238	5 095 181
8 131 667	7 311 671	Sum		22 464 903	23 800 425
Bokført verdi eiendeler stilt som sikkerhet:					
2020	2021			2021	2020
2 440 000	2 365 000	Driftstilbehør		23 385 734	23 406 973
0		0 Varer		14 272 098	13 645 450
0		0 Kundefordringer		6 999 415	4 983 838
2 440 000	2 365 000	Sum		44 657 248	42 036 262

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		Bundne bankinnskudd		Konsernet	
2020	2021			2021	2020
0	0	Skattetrekksmidler		1 345 888	1 295 022

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 31.12.2021.