



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 179 130  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERGEN EIENDOM-INVEST AS  
Forretningsadresse: Sandbrekkevegen 100  
5225 NESTTUN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lennart Gøsta Wallman  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	7 853 985	7 763 617
Annen driftsinntekt		21 480	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 875 465</b>	<b>7 763 617</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	521 796	165 571
Avskrivning	4	2 509 373	2 152 367
Annen driftskostnad	3	3 758 212	4 562 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 789 381</b>	<b>6 880 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 086 084</b>	<b>883 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		5 055 859	861 356
Annen finansinntekt		643 747	2 429 674
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 090 657	3 993 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 608 949</b>	<b>7 284 560</b>
Annen finanskostnad		850 861	5 260 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>850 861</b>	<b>5 260 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 758 088</b>	<b>2 023 683</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 844 172</b>	<b>2 906 986</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	259 972	1 254 549
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 584 200</b>	<b>1 652 437</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 584 200</b>	<b>1 652 437</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		1 050 000	
Konsernbidrag	11	2 120 559	
Overføringer annen egenkapital	11	1 413 641	1 652 435
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 584 200</b>	<b>1 652 435</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	29 855 676	31 601 968
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	860 464	320 214
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 716 140</b>	<b>31 922 182</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	36 321 812	36 321 812
Lån til foretak i samme konsern	7	21 789 651	23 455 095
Andre fordringer		66	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 111 529</b>	<b>59 776 907</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 827 669</b>	<b>91 699 089</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		538 287	245 800
Andre fordringer	7	431 526	828 798
<b>Sum fordringer</b>		<b>969 813</b>	<b>1 074 598</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	8	15 767 041	13 028 000
Markedsbaserte obligasjoner	8	12 160 123	14 596 050
Andre finansielle instrumenter	8	6 450 000	5 450 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>34 377 164</b>	<b>33 074 050</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	9	<b>27 900 103</b>	<b>28 689 618</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 247 080</b>	<b>62 838 266</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 074 749</b>	<b>154 537 355</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	510 000	510 000
Overkurs	11	3 428 000	3 428 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 938 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	112 669 039	111 255 398
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>112 669 039</b>	<b>111 255 398</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 607 039</b>	<b>115 193 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 633 168	1 818 112
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 633 168</b>	<b>1 818 112</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	24 104 195	24 289 928
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 104 195</b>	<b>24 289 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 737 363</b>	<b>26 108 040</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		503 637	512 742
Skyldige offentlige avgifter	9	53 138	33 446
Annen kortsiktig gjeld	7	9 173 568	12 689 727
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 730 343</b>	<b>13 235 915</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 467 706</b>	<b>39 343 955</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 074 745</b>	<b>154 537 353</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 646680

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 179 130  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERGEN EIENDOM-INVEST AS  
Forretningsadresse: Sandbrekkevegen 100  
5225 NESTUN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lennart Gøsta Wallman  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 961 179 130  
BERGEN EIENDOM-INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 853 985	7 763 617
Annen driftsinntekt	2	21 480	
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 875 465</b>	<b>7 763 617</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	521 796	165 571
Avskrivning	4	2 509 373	2 152 367
Annen driftskostnad	3	3 758 212	4 562 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 789 381</b>	<b>6 880 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 086 084</b>	<b>883 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		5 055 859	861 356
Annen finansinntekt		643 747	2 429 674
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 090 657	3 993 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 608 949</b>	<b>7 284 560</b>
Annen finanskostnad		850 861	5 260 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>850 861</b>	<b>5 260 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 758 088</b>	<b>2 023 683</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>4 844 172</b>	<b>2 906 986</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	259 972	1 254 549
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 584 200</b>	<b>1 652 437</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 584 200</b>	<b>1 652 437</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		1 050 000	
Konsernbidrag	11	2 120 559	
Overføringer annen egenkapital	11	1 413 641	1 652 435
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 584 200</b>	<b>1 652 435</b>



Organisasjonsnr: 961 179 130  
BERGEN EIENDOM-INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4, 12			
		29 855 676	31 601 968
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 4			
		860 464	320 214
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>30 716 140</b>	<b>31 922 182</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 6			
		36 321 812	36 321 812
Lån til foretak i samme konsern 7			
		21 789 651	23 455 095
Andre fordringer 66			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>58 111 529</b>	<b>59 776 907</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>88 827 669</b>	<b>91 699 089</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		538 287	245 800
Andre fordringer 7			
		431 526	828 798
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>969 813</b>	<b>1 074 598</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer 8			
		15 767 041	13 028 000
Markedsbaserte obligasjoner 8			
		12 160 123	14 596 050
Andre finansielle instrumenter 8			
		6 450 000	5 450 000
<b>Sum investeringer</b>			
		<b>34 377 164</b>	<b>33 074 050</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 9			
		27 900 103	28 689 618
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>63 247 080</b>	<b>62 838 266</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>152 074 749</b>	<b>154 537 355</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	510 000	510 000
Overkurs	11	3 428 000	3 428 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 938 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	112 669 039	111 255 398
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>112 669 039</b>	<b>111 255 398</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 607 039</b>	<b>115 193 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 633 168	1 818 112
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>1 633 168</b>	<b>1 818 112</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	24 104 195	24 289 928
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 104 195</b>	<b>24 289 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 737 363</b>	<b>26 108 040</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		503 637	512 742
Skyldige offentlige avgifter	9	53 138	33 446
Annen kortsiktig gjeld	7	9 173 568	12 689 727
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 730 343</b>	<b>13 235 915</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 467 706</b>	<b>39 343 955</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 074 745</b>	<b>154 537 353</b>



Organisasjonsnr: 961 179 130  
BERGEN EIENDOM-INVEST AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
10

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	5100.00	100.00	510000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Lennart Gøsta Wallman	3570.00	70.00%	Ordinære aksjer
Chanli AS	1530.00	30.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	5100.00	100.00%	

Øvrige styremedlemmer eier aksjene i Chanli AS.

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	364000.00	84000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	152975.00	76600.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4821.00	4971.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	521796.00	165571.00

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrets leder			299746.00
Styremedlem	284000.00		
Øvrige styremedlemmer			421540.00



<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	284000.00		721286.00

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ansatte eller styremedlemmer.

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån til, eller stillet sikkerhet til fordel for, aksjonærer, styremedlemmer eller noen av deres ansatte.

## Note

6

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Arena Invest AS (1)	100.00%	100.00%	-1671794.00	-88373.00
Mekk Norge AS (1)	42.56%	42.56%	5489410.00	15239.00
Wenø Eiendom As	100.00%	100.00%	100000.00	-347837.00
Eiendom AS Bergen	100.00%	100.00%	1286430.00	26511.00
Bergen Trening & Helse AS	100.00%	100.00%	-3721497.00	-1606117.00
Creatio AS	100.00%	100.00%	116534.00	5277931.00
Bergen Tomteselskap AS	50.00%	50.00%	-693697.00	319255.00
Arena Property Investment Ltd. (2)	100.00%	100.00%	2870273.00	77199.00
Midtunbutikken AS	90.43%	90.43%	-9030166.00	-1165465.00

1) Arena Invest AS eier 50,63% av aksjene i Mekk Norge AS, Bergen Eiendom-Invest AS eier 42,56% direkte. Totalt kontrollerer Bergen Eiendom-Invest AS 93,20% av aksjene i Mekk Norge AS. 2) Regnskapstall fra 2021  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja



<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Bergen Eiendom-Invest AS	Sandbrekkevegen 100 5225 NESTUN 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Bergen Eiendom-Invest AS

## Årsrapport for 2022

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning

---

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	7 853 985	7 763 617
Annen driftsinntekt		21 480	0
Sum driftsinntekter		<u>7 875 465</u>	<u>7 763 617</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	521 796	165 571
Avskrivning	4	2 509 373	2 152 367
Annen driftskostnad	3	<u>3 758 212</u>	<u>4 562 376</u>
Sum driftskostnader		<u>6 789 381</u>	<u>6 880 314</u>
Driftsresultat		<u>1 086 084</u>	<u>883 303</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		5 055 859	861 356
Annen finansinntekt		643 747	2 429 674
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 090 657	3 993 530
Annen finanskostnad		<u>850 861</u>	<u>5 260 877</u>
Netto finansposter		<u>3 758 088</u>	<u>2 023 683</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 844 172</u>	<u>2 906 986</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>259 972</u>	<u>1 254 549</u>
Årsresultat		<u>4 584 200</u>	<u>1 652 437</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		1 050 000	0
Konsernbidrag	11	2 120 559	0
Overføringer annen egenkapital	11	<u>1 413 641</u>	<u>1 652 435</u>
Sum disponert		<u>4 584 200</u>	<u>1 652 435</u>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	29 855 676	31 601 968
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	860 464	320 214
Sum varige driftsmidler		<u>30 716 140</u>	<u>31 922 182</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	36 321 812	36 321 812
Lån til foretak i samme konsern	7	21 789 651	23 455 095
Andre fordringer		66	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>58 111 529</u>	<u>59 776 907</u>
Sum anleggsmidler		<u>88 827 669</u>	<u>91 699 089</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		538 287	245 800
Andre fordringer	7	431 526	828 798
Sum fordringer		<u>969 813</u>	<u>1 074 598</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	8	15 767 041	13 028 000
Markedsbaserte obligasjoner	8	12 160 123	14 596 050
Andre aksjer	8	6 450 000	5 450 000
Sum investeringer		<u>34 377 164</u>	<u>33 074 050</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	27 900 103	28 689 618
Sum omløpsmidler		<u>63 247 080</u>	<u>62 838 266</u>
Sum eiendeler		<u>152 074 749</u>	<u>154 537 355</u>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gösta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	510 000	510 000
Overkurs	11	3 428 000	3 428 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 938 000</u>	<u>3 938 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	<u>112 669 039</u>	<u>111 255 398</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>112 669 039</u>	<u>111 255 398</u>
Sum egenkapital		<u>116 607 039</u>	<u>115 193 398</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	<u>1 633 168</u>	<u>1 818 112</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 633 168</u>	<u>1 818 112</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	<u>24 104 195</u>	<u>24 289 928</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>24 104 195</u>	<u>24 289 928</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		503 637	512 742
Skyldige offentlige avgifter	9	53 138	33 446
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>9 173 568</u>	<u>12 689 727</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 730 343</u>	<u>13 235 915</u>
Sum gjeld		<u>35 467 706</u>	<u>39 343 955</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>152 074 745</u>	<u>154 537 353</u>

31. desember 2022  
Bergen, 28. juni 2023

Andre Wallman  
(elektronisk signert)  
styremedlem

Birthe Wallman  
(elektronisk signert)  
nestleder, daglig leder

Christina Wallman Stenberg  
(elektronisk signert)  
styremedlem

Linn Hauge Wallman  
(elektronisk signert)  
styremedlem

Lennart Gøsta Wallman  
(elektronisk signert)  
styreleder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

#### Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Leieinntekter inntektsføres når det er opptjent etter leieavtale. Utlegg som er viderefakturert til leietaker er presentert brutto som leieinntekt.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt. For noterte verdipapirer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) er vurdert til virkelig verdi i samsvar med regnskapslovens § 5-8. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Nærstående parter

	2022	2021
Leieinntekter fra selskap i samme konsern	3 516 720	3 336 000

Det er inntektsført leieinntekter fra selskap i samme konsern, leien er avtalt til markedsmessige betingelser.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	364 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	152 975	76 600
Andre ytelser	4 821	4 971
Sum	<u>521 796</u>	<u>165 571</u>

#### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre godtgjørelser
Styrets leder	0	299 746
Styremedlem	284 000	0
Øvrige styremedlemmer	0	421 540
Total ytelse	<u>284 000</u>	<u>721 286</u>

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har hatt 1 ansatt i regnskapsåret. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ansatte eller styremedlemmer.

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån til, eller stillet sikkerhet til fordel for, aksjonærer, styremedlemmer eller noen av deres ansatte.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Bolig / Leilighet	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 205 802	29 775 000	1 337 441	8 682 003	47 000 246
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	1 280 000	1 280 000
Anskaffelseskost 31.12.	7 205 802	29 775 000	1 337 441	9 962 003	48 280 246
Akk.avskrivning 31.12.	0	-8 462 567	0	-9 101 539	-17 564 105
Balanseført pr 31.12.	7 205 802	21 312 433	1 337 441	860 464	30 716 140
Årets avskrivninger	0	-2 017 905	0	-491 457	-2 509 373
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	avskrives ikke	10-50 år Lineær	avskrives ikke	3-10 år Lineær	

#### Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2022**

Betalbar skatt	444 916
Endring utsatt skatt	-184 944
Årets totale skattekostnad	<u>259 972</u>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2022**

Ordinært resultat før skattekostnad	4 844 172
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	1 318 056
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-4 741 062
Resultatført konsernbidrag	-314 797
Verdiøkning fin. instrumenter vurdert til virkelig verdi	-227 399
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-12 074
Endring i midlertidige forskjeller	840 653
Alminnelig inntekt	1 707 549
Mottatt konsernbidrag	314 797
Ytet konsernbidrag	-2 022 346
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller **2022**

Driftsmidler inkl goodwill	7 050 345
Gevinst- og tapskonto	373 148
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>7 423 493</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 633 168

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap	Forretningskontor					
Bergen Eiendom-Invest AS	Sandbrekkevegen 100 5225 NESTTUN /Bergen					
Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Arena Invest AS (1)	Bergen	100 %	100 %	88 373	-1 671 794	20 295 000
Mekk Norge AS (1)	Bergen	42,56 %	42,55 %	15 239	5 489 410	10 620 800
Wenø Eiendom AS	Bergen	100 %	100 %	-347 837	100 000	2 697 408
Eiendom AS Bergen	Bergen	100 %	100 %	26 511	1 286 430	1 184 244
Bergen Trening & Helse AS	Bergen	100 %	100 %	-1 606 117	-3 721 497	990 040
Creatio AS	Bergen	100 %	100 %	5 277 931	116 534	90 100
Laksevåg Tomteselskap AS	Bergen	50 %	50 %	319 255	-693 697	264 500
Arena Property Investment Ltd (2)	London	100 %	100 %	77 199	2 870 273	87 720
Midtunbutikken AS	Bergen	90,43 %	90,43 %	-1 165 465	-9 030 165	82 000
Sum				2 508 343	-5 254 507	36 321 812

- 1) Arena Invest AS eier 50,63% av aksjene i Mekk Norge AS, Bergen Eiendom-Invest AS eier 42,56% direkte. Totalt kontrollerer Bergen Eiendom-Invest AS 93,20% av aksjene i Mekk Norge AS.
- 2) Regnskapstall fra 2021

Det er investert betydelige midler i Mekk Norge AS, og Midtunbutikken (franchise-butikk i Mekk). Investeringene er gjort gjennom innskudd av aksjekapital samt lån. Utvikling av digital markedsføring, nye forretningskonsepter med profesjonelle partnere er fortsatt under utvikling. Det kan fortsatt være nødvendig med nye lån og likviditetstilførsel, men det forventes vekst i 2023, og videre i 2024. Resultat og utvikling overvåkes nøye, selskapets ledelse arbeider videre med både finansielle og kommersielle utfordringer. Den totale finansielle eksponeringen gjennom aksjeinnskudd og lån utgjør for hele konsernet ca 47,5 mill NOK. Det er gjort en vurdering hvor det er konkludert med at det foreløpig ikke er nødvendig med nedskrivninger, merverdier antas å overstige 47,5 mill NOK. Den finansielle utviklingen vil bli evaluert løpende.

Driften og underbalanse i Bergen Trening & Helse AS er finansiert med kassekreditt, det er en finansiell eksponering på denne investeringen på ca 3,6 mill NOK. Det er stillet kausjon for kassekreditten i datterselskapet med kr 2 000 000. Det er merverdier i virksomheten, og selskapet vil gjennom positiv inntjening dekke underbalanse. Selskapet omsetter for mer enn 15 mill NOK, og har vært gjennom en vanskelig periode med covid-19 epidemien og nedstengning av virksomheten. Utviklingen i 2022 og 2023 er positiv. Det er selskapets vurdering at det ikke er behov for nedskrivninger.

Se note 7 for oversikt over lån til datterselskaper.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre kortsiktige fordringer foretak i samme konsern	228 241	-177 080
Kundefordringer, konsernselskaper	533 125	245 800
Andre langsiktige fordringer	0	667 005
Arena Property Investment Ltd.	6 500 000	8 350 000
Midtunbutikken AS	7 158 459	6 358 459
Wenø Eiendom AS	1 265 217	1 252 656
Arena Invest AS	6 865 975	6 826 975
Sum	<u>22 551 017</u>	<u>23 523 815</u>

  

<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld	-292 755	0
Mekk Norge AS (konsernbidrag)	-6 022 346	-4 000 000
Bergen Trening & Helse AS	-1 089 457	-1 189 457
Eiendom AS Bergen	-1 370 923	-1 370 024
Sum	<u>-8 775 481</u>	<u>-6 559 481</u>

Se note 6 vedrørende investeringer i datterselskaper.

Det er ikke avtalt forfall på selskapets fordringer, forfallstidspunkt antas å ville overstige ett år, nedbetaling vil bli utført når selskapene har likviditet til det. Fordringer på selskap i samme konsern er ikke renteberegnet. Gjeld til selskaper i samme konserner klassifisert som kortsiktig.

#### Note 8 - Aksjer og andeler i andre selskaper

<b>Selskap</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Anskaff.kost</b>	<b>Bokført verdi</b>
Markedsbaserte aksjer		17 209 420	15 767 041
OSS CRAFT DISTILLERY AS	5,80%	6 450 000	6 450 000
Markedsbaserte obligasjonsfond		12 499 076	12 160 123
Sum		<u>36 158 496</u>	<u>34 377 164</u>

#### Note 9 - Bankinnskudd

	<b>2022</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	15 787

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (06.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gösta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Bergen Eiendom-Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære	5 100	100	510 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Lennart Gøsta Wallman, styreleder	3 570	70 %	70 %
Chanli AS	1 530	30 %	30 %
Sum	5 100	100 %	100 %

Øvrige styremedlemmer eier aksjene i Chanli AS.

#### Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	510 000	3 428 000	111 255 398	115 193 398
Årsresultat	0	0	4 584 200	4 584 200
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-1 050 000	-1 050 000
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	0	-2 120 559	-2 120 559
Egenkapital 31.12.2022	510 000	3 428 000	112 669 039	116 607 039

#### Note 12 - Pant og garantier

	2022	2021
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-24 104 195	-24 289 928

	2022	2021
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Forretningsbygg, bolig og tomter	28 114 409	29 860 701
Transportmidler	790 271	250 021
Sum	28 904 680	30 110 722

Det er avgitt garantier på kr 2 000 000 for låneengasjement i Bergen Trening & Helse AS.

Pantegjelden er refinansiert i 2023 med inntil kr 33 000 000. Refinansieringen gjennomføres i forbindelse med oppføring av nytt tilbygg på eksisterende bygningsmasse. Avtalt forfallsdag innen 3 år, men senest den 01.01.2026. Lånet skal tilbakebetales over 11 terminer med like store avdrag på kr 330 000, første gang den 01.10.2024. Restlånet forfaller til betaling i sin helhet på Forfallsdagen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Andre (27.09.1983), 09.07.2023
- Stenberg, Christina W (05.12.1979), 09.07.2023
- Wallman, Lennart Gøsta (02.01.1957), 09.07.2023
- Wallman, Birthe (02.03.1960), 09.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wallman, Linn (10.03.1991), 10.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforeningen

Til generalforsamlingen i BERGEN EIENDOM-INVEST AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert BERGEN EIENDOM-INVEST AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 584 200. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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

Org.nr. 989 648 667 MVA  
P.O. Box 24, Kristianborg  
NO- 5822 Bergen

E-post:  
post@forum-revisjon.no

Tel.:  
+47 404 76 791

Fax.:  
+47 55 28 61 79



**Forum Revisjon AS**

Medlem av Den norske Revisorforeningen

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>

Bergen, 28. juni 2023  
Forum Revisjon AS



Eirik Hordvik  
statsautorisert revisor

---

Org.nr. 989 648 667 MVA  
P.O. Box 24, Kristianborg  
NO- 5822 Bergen

E-post:  
[post@forum-revisjon.no](mailto:post@forum-revisjon.no)

Tel.:  
+47 404 76 791

Fax.:  
+47 55 28 61 79

Side 2 av 2