



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	979 493 517
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BHG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Strandgaten 1 5013 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap 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:	Monsen Erling Falch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 691 726	1 195 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 691 726</b>	<b>1 195 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 318 380	2 543 957
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	248 650	193 282
Annen driftskostnad	1	3 057 646	2 689 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 624 677</b>	<b>5 426 558</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 932 950</b>	<b>-4 231 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		64 222 561	43 804 764
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 073 358	3 974 969
Annen renteinntekt		2 269 764	3 076 977
Annen finansinntekt		6 616 485	15 955 668
Reversering nedskrivning andre finansielle omløpsmidler	4		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 182 168</b>	<b>66 812 379</b>
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	4	-3 637 580	3 819 973
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 575 078	3 904 087
Annen rentekostnad		31 047 248	26 756 482
Annen finanskostnad		5 352 624	3 613 481
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 337 370</b>	<b>38 094 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 844 798</b>	<b>28 718 356</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 911 848</b>	<b>24 487 345</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-73 086	2 045 109
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		24 984 934	22 442 236
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	2		
Utsatt skattefordel	9		
Goodwill m.m.	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		241 858	490 508
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2, 10	<b>241 858</b>	<b>490 508</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	870 451 323	870 451 323
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	53 144 031	53 144 031
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	16 197 885	15 774 744
Investeringer i aksjer og andeler	4	145 000	145 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>939 938 239</b>	<b>939 515 098</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>940 180 097</b>	<b>940 005 606</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		520 763	919 519
Fordring på konsernselskaper	11	90 529 048	108 765 675
Andre kortsiktige fordringer		2 886 234	7 614 507
<b>Sum fordringer</b>	10	<b>93 936 044</b>	<b>117 299 701</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer		15 375 599	17 050 826
Markedsbaserte obligasjoner		30 114 508	
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		56 079 840	51 580 518



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum investeringer</b>	4	<b>101 569 947</b>	<b>68 631 344</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 880 111	27 627 086
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 880 111</b>	<b>27 627 086</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>204 386 102</b>	<b>213 558 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 144 566 199</b>	<b>1 153 563 736</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (0 aksjer à kr 0)	6	3 335 000	3 335 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		3 350 228	3 350 228
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 685 228</b>	<b>6 685 228</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		129 797 801	114 812 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>129 797 801</b>	<b>114 812 867</b>

<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>136 483 029</b>	<b>121 498 095</b>
------------------------	---	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	289 944	363 030
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>289 944</b>	<b>363 030</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	882 509 719	831 754 919
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>882 509 719</b>	<b>831 754 919</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>882 799 663</b>	<b>832 117 949</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		19 766	
--------------------------------	--	--------	--



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld		873 957	478 981
Betalbar skatt	9		
Skyldige offentlige avgifter		224 909	210 746
Foreslått utbytte		10 000 000	
Gjeld til konsernselskaper	11	104 497 959	176 736 595
Gjeld til aksjonær		5 555 230	8 923 539
Annen kortsiktig gjeld		4 111 686	13 597 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 283 507</b>	<b>199 947 691</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 008 083 170</b>	<b>1 032 065 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 144 566 199</b>	<b>1 153 563 736</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		83 921 330	93 689 243
Annen driftsinntekt		11 763 033	12 652 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>95 684 364</b>	<b>106 341 470</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 318 380	2 543 957
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	23 327 595	23 250 439
Annen driftskostnad	1	16 475 379	22 771 548
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 121 354</b>	<b>48 565 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 563 010</b>	<b>57 775 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		4 383 003	-4 372 000
Annen renteinntekt		865 144	3 134 612
Annen finansinntekt		8 204 242	23 935 363
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 452 388</b>	<b>22 697 975</b>
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	-5 348 982	-246 532
Annen rentekostnad		39 546 295	42 451 765
Annen finanskostnad		8 152 134	4 763 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 349 447</b>	<b>46 968 586</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 897 059</b>	<b>-24 270 611</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 665 951</b>	<b>33 504 915</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 023 554	5 917 566
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		9 642 397	27 587 349
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	9		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 164 263 183	1 151 816 637
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 215 527	7 334 128
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2, 10	<b>1 170 478 709</b>	<b>1 159 150 765</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	43 402 534	39 019 531
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	16 197 885	15 774 744
Investeringer i aksjer og andeler	4	145 000	145 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>59 745 419</b>	<b>54 939 275</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 230 224 128</b>	<b>1 214 090 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 226 616	23 664 591
Andre kortsiktige fordringer		4 759 631	8 884 036
Konsernfordringer	11		
<b>Sum fordringer</b>	10	<b>42 986 247</b>	<b>32 548 627</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer		31 086 630	17 050 826
Markedsbaserte obligasjoner		30 114 508	



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		95 625 378	105 080 308
<b>Sum investeringer</b>	4	<b>156 826 516</b>	<b>122 131 134</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 765 265	27 740 358
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 765 265</b>	<b>27 740 358</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>208 578 029</b>	<b>182 420 119</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 438 802 157</b>	<b>1 396 510 159</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	3 335 000	3 335 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		3 350 228	3 350 228
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 685 228</b>	<b>6 685 228</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		195 534 455	195 892 057
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>195 534 454</b>	<b>195 892 057</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>202 219 682</b>	<b>202 577 285</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	67 649 730	62 988 413
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>67 649 730</b>	<b>62 988 413</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	1 124 863 228	1 073 519 383
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 124 863 228</b>	<b>1 073 519 383</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 192 512 958</b>	<b>1 136 507 796</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 766	
Leverandørgjeld		8 183 280	6 179 780
Betalbar skatt	9	1 103 733	2 813 691
Skyldig offentlige avgifter		2 079 718	8 269 423
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	11		
Gjeld til aksjonær		5 555 230	8 923 539
Annen kortsiktig gjeld		17 127 790	31 238 645
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 069 517</b>	<b>57 425 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 236 582 475</b>	<b>1 193 932 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 438 802 157</b>	<b>1 396 510 159</b>



## Årsberetning 2020 for

### BHG Eiendom AS

Org. nr. 979 493 517

#### Virksomhetens art og lokalisering

Virksomhetsområdet til BHG Eiendom AS er eie, utleie, drift og utvikling av næringsseiendom. Selskapet er lokalisert i Strandgaten 1, 5013 BERGEN.

BHG Eiendom AS' virksomhet har, utover virksomhet knyttet til næringsbygg sentralt i Bergen, også en betydelig andel av selskapets midler innen finansplasseringer.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2020.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet innen utleie av næringsseiendom. Selskapets omsetning har vært økende gjennom erverv av flere sentrale eiendommer de senere år. Selskapet har også valgt å inngå langsiktige kontrakter for flere næringsbygg med solide aktører.

Inntektene i BHG Eiendom AS konsern ble redusert fra NOK 106.341.470 i 2019 til NOK 95.684.364 i 2020 som følge av et større oppussingsarbeid på det ene bygget.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK 4.592.221, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 52.563.010. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, endringer i kundefordringer og andre gjeldsposter, samt at en vesentlig endring i andre tidsavgrensingsposter.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteten i 2020 var på NOK -64.911.158, og dreier seg i all hovedsak om ombygging i Rosenkrantzgate 3, samt finansielle plasseringer. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteten endte på NOK 41.343.845 hvor mesteparten er knyttet til opptak av ny gjeld. De samlede finansielle investeringene i BHG Eiendom AS konsernet i 2020 var NOK 156.826.516.

Samlet gav dette en kontantstrøm effekt på NOK -18.975.093 i 2020

BHG Eiendom AS' likviditetsbeholdning var NOK 8.765.265 per 31.12.2020, og selskapet hadde per denne datoen totale omløpsmidler på NOK 208.578.029. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer og dekke sine løpende forpliktelser er god.



Årsresultatet utgjorde et overskudd på NOK 19.642.397 i 2020 mot et overskudd på NOK 27.587.349 i 2019. En god drift og fortsatt stabile inntekter til tross for den pågående pandemien og leiereduksjonen som følge av ombyggingen har gjort at 2020 var et økonomisk og driftsmessig tilfredsstillende år.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året NOK 1.438.802.157, sammenlignet med NOK 1.396.510.159 året før. Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2020 var 14,1 %, sammenlignet med 14,5 % pr. 31.12.19. Selskapets egenkapitalandel er på et meget tilfredsstillende nivå hensyntatt selskapets balanse, og er innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Det har i 2020 ikke blitt anvendt midler til forskning og utvikling.

### **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering**

Arbeidsmiljøet anses som godt. Totalt sykefravær siste år har vært 0 dager, som utgjør omtrent 0 % av total arbeidstid i året. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 4 ansatte er 1 kvinner og 3 menn. Selskapets styre består av 3 menn og 2 kvinner.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. BHG Eiendom AS har som målsetning å reflektere befolkningen i nærområdet.

### **Markedsrisiko**

BHG Eiendom AS konsernet er lite påvirket av valutakursendringer utover effekten det har på plasseringen av konsernets likviditetsportefølje. Konsernet er i liten grad direkte eksponert for driftsrelatert markedsrisiko da leiekontraktene i all hovedsak har faste leienivåer og lengre løpetider. Markedspåvirkningen vil komme enten gjennom betalingsproblemer hos leietakere eller ved reforhandlinger av avtalene.

### **Kredittrisiko**

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

### **Likviditetsrisiko**

Konsernet under ett har en tilfredsstillende likviditetssituasjon for å dekke den løpende driften.

### **Ytre miljø**

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. For selskapets leietakere innebærer ikke virksomheten en påvirkning på det ytre miljø utover det som er vanlig for denne type virksomhet.

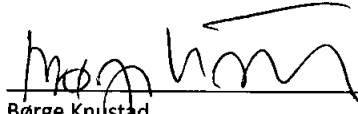
### **Hendelser etter balansedagen**


Som ved avleggelsen av regnskapet for 2019 er samfunnet fortsatt preget av den pågående COVID-19 pandemien. Gjennom året som har gått har ingen av konsernets kunder gått konkurs som følge av COVID-19, og det har heller ikke vært innvilget leiereduksjoner til noen av selskapets kunder, men det er gitt betalingsutsettelse og annen likviditetsbistand til en håndfull av kundene. Styret vurderer at det ikke er noen stor kredittrisiko knyttet til denne likviditetsbistanden. Konsernet er samlet sett i liten grad blitt økonomisk påvirket av pandemien.

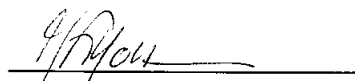


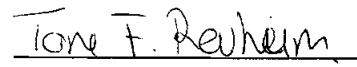
Styret følger løpende med på utviklingen og vil ta de grep som er nødvendig for å sikre verdier og likviditet, og det er bl.a. opprettet dialog med selskapets hovedbankforbindelse rundt dette.


Bergen, 26. mai 2021

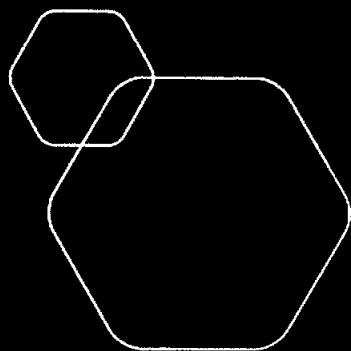
  
Børge Knustad  
Styreleder

  
Jørgen Falch-Monsen  
Styremedlem

  
Mette Kamfjord Monsen  
Styremedlem

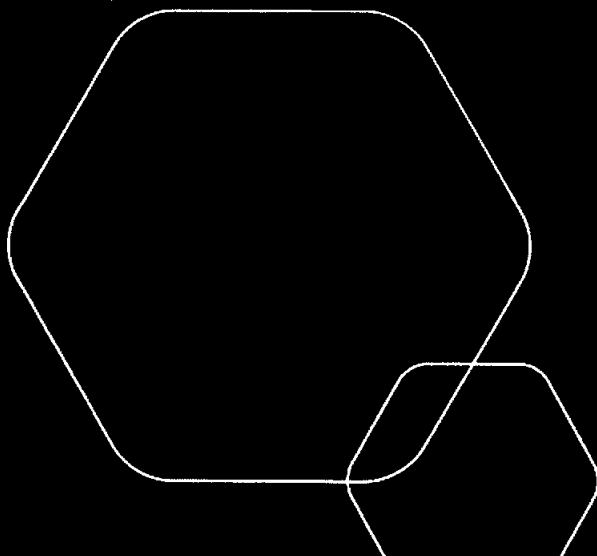
  
Tone Falch-Revheim  
Styremedlem

  
Erling Falch-Monsen  
Styremedlem



**Årsregnskap 2020**  
**Bhg Eiendom AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 979 493 517

**RESULTATREGNSKAP - MOR/KONSERN**

BHG EIENDOM AS					
2020	Morselskap 2019		Note	Konsern 2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
0	0	Leieinntekter		83 921 330	93 689 243
1 691 726	1 195 546	Annen driftsinntekt		11 763 033	12 652 227
<b>1 691 726</b>	<b>1 195 546</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>95 684 364</b>	<b>106 341 470</b>
3 318 380	2 543 957	Lønnskostnad	1	3 318 380	2 543 957
248 650	193 282	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle	2	23 327 595	23 250 439
3 057 646	2 689 319	Annen driftskostnad	1	16 475 379	22 771 548
<b>6 624 677</b>	<b>5 426 558</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>43 121 354</b>	<b>48 565 944</b>
<b>-4 932 950</b>	<b>-4 231 012</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>52 563 010</b>	<b>57 775 526</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
64 222 561	43 804 764	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		4 383 003	-4 372 000
3 073 358	3 974 969	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
2 269 764	3 076 977	Annen renteinntekt		865 144	3 134 612
6 616 485	15 955 668	Annen finansinntekt		8 204 242	23 935 363
-3 637 580	3 819 973	Verdiendring markedsbaserte omløpsmidle	4	-5 348 982	-246 532
3 575 078	3 904 087	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
31 047 248	26 756 482	Annen rentekostnad		39 546 295	42 451 765
5 352 624	3 613 481	Annen finanskostnad		8 152 134	4 763 353
<b>39 844 798</b>	<b>28 718 356</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-28 897 059</b>	<b>-24 270 611</b>
<b>34 911 848</b>	<b>24 487 345</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 665 951</b>	<b>33 504 915</b>
-73 086	2 045 109	Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 023 554	5 917 566
<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>					
<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>	<b>Årsresultat</b>	7	<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>
<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>	<b>Majoritetens andel</b>		<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
10 000 000	0	Avsatt til utbytte		10 000 000	0
24 984 934	22 442 236	Avsatt til annen egenkapital		9 642 397	27 587 349
<b>34 984 934</b>	<b>22 442 236</b>	<b>Sum disponert</b>		<b>19 642 397</b>	<b>27 587 349</b>



<b>BALANSE - MOR/KONERN</b>					
<b>BHG EIENDOM AS</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2020</b>	<b>2019</b>		<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>					
		Tomter, bygninger o.a. fast eiend		1 164 263 183	1 151 816 637
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		6 215 527	7 334 128
241 858	490 508	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 10</b>	<b>1 170 478 709</b>	<b>1 159 150 765</b>
<b>241 858</b>	<b>490 508</b>				
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>					
870 451 323	870 451 323	Investeringer i datterselskap	3	0	0
53 144 031	53 144 031	Investeringer i tilknyttet selskap	3	43 402 534	39 019 531
16 197 885	15 774 744	Lån til tilknyttet selskap og felles	3	16 197 885	15 774 744
145 000	145 000	Investeringer i aksjer og andeler	4	145 000	145 000
<b>939 938 239</b>	<b>939 515 098</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>59 745 419</b>	<b>54 939 275</b>
<b>940 180 097</b>	<b>940 005 606</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 230 224 128</b>	<b>1 214 090 040</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
<b>FORDRINGER</b>					
520 763	919 519	Kundefordringer		38 226 616	23 664 591
2 886 234	7 614 507	Andre kortsiktige fordringer		4 759 631	8 884 036
90 529 048	108 765 675	Konsernfordringer	11	0	0
<b>93 936 044</b>	<b>117 299 701</b>	<b>Sum fordringer</b>	<b>10</b>	<b>42 986 247</b>	<b>32 548 627</b>
15 375 599	17 050 826	<b>INVESTERINGER</b>			
30 114 508	0	Markedsbaserte aksjer		31 086 630	17 050 826
56 079 840	51 580 518	Markedsbaserte obligasjoner		30 114 508	0
<b>101 569 947</b>	<b>68 631 344</b>	Andre markedsbaserte finansielle		95 625 378	105 080 308
		<b>Sum investeringer</b>	<b>4</b>	<b>156 826 516</b>	<b>122 131 134</b>
8 880 111	27 627 086	Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 765 265	27 740 358
<b>204 386 102</b>	<b>213 558 130</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>208 578 029</b>	<b>182 420 119</b>
<b>1 144 566 199</b>	<b>1 153 563 736</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 438 802 157</b>	<b>1 396 510 159</b>



<b>BALANSE - MOR/KONSERN</b>					
<b>BHG EIENDOM AS</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2020</b>	<b>2019</b>		<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>					
3 335 000	3 335 000	Aksjekapital	6	3 335 000	3 335 000
3 350 228	3 350 228	Overkurs		3 350 228	3 350 228
<b>6 685 228</b>	<b>6 685 228</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 685 228</b>	<b>6 685 228</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>					
129 797 801	114 812 867	Annen egenkapital		195 534 455	195 892 057
<b>129 797 801</b>	<b>114 812 867</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>195 534 454</b>	<b>195 892 057</b>
<b>136 483 029</b>	<b>121 498 095</b>	<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>202 219 682</b>	<b>202 577 285</b>
<b>GJELD</b>					
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>					
289 944	363 030	Utsatt skatt	9	67 649 730	62 988 413
<b>289 944</b>	<b>363 030</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>67 649 730</b>	<b>62 988 413</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>					
882 509 719	831 754 919	Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	1 124 863 228	1 073 519 383
<b>882 509 719</b>	<b>831 754 919</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 124 863 228</b>	<b>1 073 519 383</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
19 766	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		19 766	0
873 957	478 981	Leverandørgjeld		8 183 280	6 179 780
0	0	Betalbar skatt	9	1 103 733	2 813 691
224 909	210 746	Skyldig offentlige avgifter		2 079 718	8 269 423
10 000 000	0	Utbytte		10 000 000	0
104 497 959	176 736 595	Konserngjeld	11	0	0
5 555 230	8 923 539	Gjeld til aksjonær		5 555 230	8 923 539
4 111 686	13 597 830	Annen kortsiktig gjeld		17 127 790	31 238 645
<b>125 283 507</b>	<b>199 947 691</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 069 517</b>	<b>57 425 078</b>
<b>1 008 083 170</b>	<b>1 032 065 641</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>1 236 582 475</b>	<b>1 193 932 874</b>
<b>1 144 566 199</b>	<b>1 153 563 736</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 438 802 157</b>	<b>1 396 510 159</b>

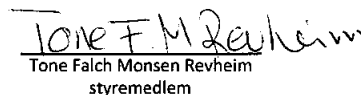
Bergen, 26.05.2021  
Styret i Bhg Eiendom AS

  
Børge Knustad  
styreleder

  
Mette Kåmfjord Monsen  
styremedlem

  
Erling Falch Monsen  
styremedlem/daglig leder

  
Jørgen Falch-Monsen  
styremedlem

  
Tone F. M. Revheim  
styremedlem



<b>INDIREKTE KONTANTSTRØM</b>					
<b>BHG EIENDOM AS</b>					
2020	2019		Note	2020	2019
		Kontantstrømpoppstilling (NRS - Indirekte modell) NRS Indirekte metode			
		<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
34 911 848	24 487 345	Resultat før skattekostnad		23 665 951	33 504 915
0	0	Periodens betalte skatt		-2 813 691	-137 462
248 650	193 282	Ordinære avskrivninger		23 327 595	23 250 439
0	0	Resultatandel investering i tilknyttet sel		-4 383 003	4 372 000
-112 461	-2 183 462	Tap/gevinst ved salg av verdipapirer		-112 461	-9 544 514
398 757	-262 814	Endring i kundefordringer		-14 562 025	-19 946 486
394 975	-593 058	Endring i leverandørgjeld		2 003 500	4 061 084
-54 002 008	35 890 336	Endring i konsernmellomværende		0	0
-2 568 761	16 813 659	Poster klassifisert som invest.- eller fina		-2 702 265	-1 106 228
-8 515 393	-165 822	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-19 831 381	20 539 744
<b>-29 244 393</b>	<b>74 179 465</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle :</b>		<b>4 592 221</b>	<b>54 993 492</b>
		<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
0	333 790	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmi		34 653 777	186 496 682
0	-5 469 215	Utbetalinger ved lån til tilknyttet selskap		0	-5 469 215
0	-199 654 511	Investering i datterselskap og tilknyttet		0	-26 623 709
22 601 047	18 812 985	Innbetalinger ved salg av finansielle om		22 601 047	59 303 553
52 858 428	15 884 639	Utbetalinger ved kjøp av finansielle oml		52 858 428	15 884 639
<b>-30 257 381</b>	<b>-202 529 170</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsak</b>		<b>-64 911 158</b>	<b>-175 170 692</b>
		<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
61 000 000	177 321 571	Innbetalinger ved opptak av ny langsikti		66 000 000	177 321 571
10 245 200	28 037 953	Utbetalinger ved nedbetaling av langsik		14 656 155	37 336 589
10 000 000	10 000 000	Utbetalinger av utbytte		10 000 000	10 000 000
<b>40 754 800</b>	<b>139 283 618</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsak</b>		<b>41 343 845</b>	<b>129 984 982</b>
-18 746 974	10 933 913	Netto endring i kontanter og kontantek		-18 975 093	9 807 782
27 627 086	16 693 173	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ve		27 740 358	17 932 576
<b>8 880 111</b>	<b>27 627 086</b>	<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter v</b>		<b>8 765 265</b>	<b>27 740 358</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

## Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Bhg Eiendom AS og datterselskaper hvor BHG Eiendom AS eier direkte mer enn 50 %. Det er anvendt ensartede regnskapsprinsipper i konsernselskapenes regnskaper. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernet består av morselskapet Bhg Eiendom AS, det 100 % eide Håkonsgt 2-7 Eiendom AS, det 100 %eide Neptun Eiendom Bergen AS, det 100 % eide Strandgaten 1 AS, det 100 % eide Håkongsgaten 3 AS, det 100 % eide Rosenkrantzgaten 3 AS og det 100 % eide Storebotn 88 AS.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som goodwill.

## Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økononisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt ut-bytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

## Andre anleggsaksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

## Finansielle instrumenter og varederivater

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
- inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg,
- omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
- har god eierspredning og likviditeter vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Av-setning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

## Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfalls-dato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

## Inntekter

### Ved varesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kun-den. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.



### Ved tjenestesalg:

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

### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapital-trans-aksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skat-tepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Morselskap			Konsern	
2019	2020	Lønnskostnad	2020	2019
1 931 042	2 737 641	Lønn	2 737 641	1 931 042
325 379	398 694	Arbeidsgiveravgift	398 694	325 379
163 539	151 402	Pensjonskostnader	151 402	163 539
33 996	30 643	Andre ytelser	30 643	33 996
<b>2 453 956</b>	<b>3 318 380</b>	<b>Sum</b>	<b>3 318 380</b>	<b>2 453 956</b>
4	4	Gjennomsnittlig antall årsverk	4	4

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i 2020.

### Lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer, aksjeeiere m.v.

#### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Morselskap			Konsern	
2019	2020	Kostnader til revisor	2020	2019
98 000	139 000	Lovpålagt revisjon	449 034	393 380
309 060	159 720	Andre tjenester	255 722	546 220
407 060	298 720	Sum	704 756	939 600



## Note 2 Varige driftsmidler

### Morselskap

	Inventar	Kjøretøy	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2020	168 424	648 790	817 214
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>168 424</b>	<b>648 790</b>	<b>817 214</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	131 524	443 832	575 356
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2020</b>	<b>131 524</b>	<b>443 832</b>	<b>575 356</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>36 900</b>	<b>204 958</b>	<b>241 858</b>
Årets ordinære avskrivninger	33 700	214 950	248 650
Økonomisk levetid	5 år	3 år	

### Konsern

	Tomter	Fast eiendom	Maskinger og tekniske installasjoner	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2020	154 932 424	1 042 662 386	190 505 425	19 231 143	2 862 914	1 410 194 292
Tilgang kjøpte driftsmidler		32 965 422	1 697 965	214 664		34 878 051
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>154 932 424</b>	<b>1 075 627 808</b>	<b>192 203 390</b>	<b>19 445 807</b>	<b>2 862 914</b>	<b>1 445 072 343</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 1.1.2020	0	167 452 276	69 053 835	14 759 928	0	251 266 039
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2020	0	181 216 160	77 284 281	16 093 193	0	274 593 634
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>154 932 424</b>	<b>894 411 648</b>	<b>114 919 109</b>	<b>3 352 614</b>	<b>2 862 914</b>	<b>1 170 478 709</b>
Årets ordinære avskrivninger	0	13 763 884	8 230 446	1 333 265	0	23 327 595
Økonomisk levetid		50-100 år	10-20 år	3-5 år		



## Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

### Investering i datterselskaper - mor

Datterselskaper	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme og eierandel	Bokført verdi 31.12.2020	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 31.12.2020
Håkonsgt. 2-7 Eiendom AS	1997	Bergen	100 %	29 827 960	86 300 110	12 282 524
Neptun Eiendom Bergen AS	2009	Bergen	100 %	164 395 539	138 139 106	7 532 575
Strandgaten 1 AS	2015	Bergen	100 %	134 978 564	28 686 615	5 701 904
Rosenkrantzgaten 3 AS	2017	Bergen	100 %	227 017 568	176 288 421	3 171 071
Håkonsgaten 3 AS	2017	Bergen	100 %	164 315 481	42 337 444	7 314 678
Storebotn 88 AS	2019	Bergen	100 %	149 916 211	109 855 625	6 267 801

### Investering i tilknyttet selskap - mor og konsern

Tilknyttet selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme og eierandel	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 31.12.2020
FrydenFalch AS	2019	Bergen	50 %	80 661 208	8 766 005

Det er gitt lån til FrydenFalch AS med kr 16 197 885 i 2020



## Note 4 Aksjer og andeler i andre selskaper

### Markedsbaserte aksjer - mor/konsern

	Antall aksjer	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	Periodens resultatførte verdiendring
NRP Eiendom 2012 Invest AS	196 078	4 999 989	39 216	39 216	-139 215
NRP Eiendom 2015 Invest AS	596 850	11 926 213	208 898	208 898	-1 169 826
NRP Eiendom 2016 Invest AS	200 000	4 930 000	728 000	728 000	-1 004 000
NRP Eiendom 2018 Invest AS	489 456	12 624 967	12 789 485	12 789 485	773 340
REC Silicon	100 000	2 046 119	1 610 000	1 610 000	1 342 200
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>		<b>36 527 288</b>	<b>15 375 599</b>	<b>15 375 599</b>	<b>-197 500</b>

### Andre markedsbaserte finansielle instrumenter - mor

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	Periodens resultatførte verdiendring
Aktiv forvaltning	37 810 907	39 491 776	39 491 776	1 681 604
Nordea SIF Global Private Equity	9 786 000	11 414 064	11 414 064	671 169
Aksjekupont RC282 Nordea	5 000 000	5 174 000	5 174 000	1 749 000
Nordea Kort Obligasjon III	30 381 593	30 114 508	30 114 508	-266 693
<b>Sum andre finansielle instrumenter</b>	<b>82 978 500</b>	<b>86 194 348</b>	<b>86 194 348</b>	<b>3 835 080</b>

### Andre markedsbaserte finansielle instrumenter - konsern

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	Periodens resultatførte verdiendring
Aktiv forvaltning	37 810 907	39 491 776	39 491 776	1 681 604
Nordea SIF Global Private Equity	9 786 000	11 414 064	11 414 064	671 169
Aksjekupont RC282 Nordea	5 000 000	5 174 000	5 174 000	1 749 000
Nordea Kort Obligasjon III	30 381 593	30 114 508	30 114 508	-266 693
Nordea Stabile Aksjer Global	33 138 477	34 763 336	34 763 336	-795 977
Nordea Private Banking Norsk Aksjeforfølje	465 875	521 776	521 776	-10 836
Nordea 2 Global Opportunity Fund	12 799 935	15 711 031	15 711 031	2 100 023
Nordea Discretionary Global	3 842 184	4 260 426	4 260 426	418 222
<b>Sum markedsbaserte finansielle instrumenter</b>	<b>133 224 971</b>	<b>141 450 917</b>	<b>141 450 917</b>	<b>5 546 512</b>

### Investeringer i aksjer og andeler - mor/konsern

	Antall aksjer/andeler	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Postologi AS	12 860	325 095	105 000
Andel Meland Golfklubb	2	40 000	40 000
<b>Sum andre verdipapirer</b>		<b>365 095</b>	<b>145 000</b>

Selskapenes markedsverdi er ukjent



## Note 5 Finansielle derivater

### Finansielle derivater - mor

<b>Rentederivater</b>	<b>Hovedstol</b>	<b>Forfallsdato</b>	<b>Markedsverdi</b>
<b>Produkt</b>			
Renteswap	110 250 000	03.06.2025	-6 252 647
Renteswap	45 700 000	30.03.2028	-3 130 936
Renteswap	200 000 000	08.08.2029	-7 704 721
Renteswap	200 000 000	12.03.2030	-4 467 394
Mandatory Break Cash Settled Interest	200 000 000	01.05.2035	-34 496 607
<b>Sum</b>			<b>-56 052 305</b>
<b>Valutaswap</b>	<b>Valuta</b>	<b>Valutadato</b>	<b>Markedsverdi</b>
FX Swap	1 900 000 USD	22.04.2021	1 438 388
FX Swap	2 500 000 EUR	22.04.2021	1 254 747
<b>Sum</b>			<b>2 693 135</b>

Rentederivater benyttes som sikring og markedsverdi er derfor ikke balanseført

### Finansielle derivater - konsern

<b>Rentederivater</b>	<b>Hovedstol</b>	<b>Forfallsdato</b>	<b>Markedsverdi</b>
<b>Produkt</b>			
Renteswap	110 250 000	03.06.2025	-6 252 647
Renteswap	45 700 000	30.03.2028	-3 130 936
Renteswap	200 000 000	08.08.2029	-7 704 721
Renteswap	200 000 000	12.03.2030	-4 467 394
Renteswap	45 700 000	30.03.2028	-3 130 936
Renteswap	45 700 000	30.03.2028	-3 130 936
Renteswap	85 000 000	05.03.2030	-6 688 332
Mandatory Break Cash Settled Interest	200 000 000	01.05.2035	-34 496 607
<b>Sum</b>			<b>-69 002 509</b>
<b>Valutaswap</b>	<b>Valuta</b>	<b>Valutadato</b>	<b>Markedsverdi</b>
FX Swap	1 900 000 USD	22.04.2021	1 438 388
FX Swap	2 500 000 EUR	22.04.2021	1 254 747
FX Swap	2 500 000 CHF	07.01.2021	865 659
<b>Sum</b>			<b>3 558 794</b>

Rentederivater benyttes som sikring og markedsverdi er derfor ikke balanseført



## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i morselskapet består pr 31.12 av to aksjeklasser:

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	400	3 335	1 334 000
B-aksjer	600	3 335	2 001 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>6 670</b>	<b>3 335 000</b>

## EIERSTRUKTUR

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.2020 var:

	Verv	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel
Erling Falch Monsen	Styremedlem/Daglig leder	355		35,5 %
Mette Kamfjord Monsen	Styremedlem	45		4,5 %
Jørgen Falch-Monsen	Styremedlem		300	30,0 %
Tone Falch Revheim	Styremedlem		300	30,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>400</b>	<b>600</b>	<b>100 %</b>

## Note 7 Egenkapital

### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>3 335 000</b>	<b>3 350 228</b>	<b>114 812 867</b>	<b>121 498 095</b>
<i>Årets endring i egenkapital</i>				
Tilleggsutbytte			-10 000 000	-10 000 000
Avsatt utbytte			-10 000 000	-10 000 000
Årets resultat			34 984 934	34 984 934
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 335 000</b>	<b>3 350 228</b>	<b>129 797 801</b>	<b>136 483 029</b>

### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>3 335 000</b>	<b>3 350 228</b>	<b>195 892 057</b>	<b>202 577 285</b>
<i>Årets endring i egenkapital</i>				
Tilleggsutbytte			-10 000 000	-10 000 000
Avsatt utbytte			-10 000 000	-10 000 000
Årets resultat			19 642 397	19 642 397
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 335 000</b>	<b>3 350 228</b>	<b>195 534 454</b>	<b>202 219 682</b>

## Note 8 Langsiktig gjeld som forfaller om mer enn fem år

Lån i konsernet forfaller i sin helhet før utløpet av 5 år.



**Note 9 Skattekostnad**

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik		Konsern	
2019	2020			2020	2019
0	0	Betalbar skatt		1 103 733	2 813 691
2 045 109	-73 085	Endring i utsatt skatt		2 919 821	3 103 845
0	0	For myr/lite avsatt tidligere år		0	0
0	0	Virkning av endring i skatteregler		0	0
2 045 109	-73 085	Skattekostnad ordinært resultat		4 023 554	5 917 536
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:					
24 487 645	34 911 848	Ordinært resultat før skatt		23 665 951	33 504 915
5 387 282	7 680 606	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats ( 22 %)		5 206 509	7 371 081
Skatteeffekten av følgende poster					
-3 915 734	-7 753 692	Permanente forskjeller		-4 807 584	-3 114 826
573 561	0	Andre poster		4 003 176	1 661 311
0		Anvendelse av fremførbart underskudd		-378 547	
2 045 109	-73 085	Skattekostnad		4 023 554	5 917 566
8,4 %	-0,2 %	Effektiv skattesats		17,0 %	17,7 %

**Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:**

Konsern	31.12.2020		31.12.2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	0	341 246 634	0	325 809 698
Gevinst og tapskonto	0	326 285	0	407 858
Fordringer	0	0	0	0
Andre poster	6 582 205	0	10 854 947	0
<b>Sum:</b>	<b>6 582 205</b>	<b>341 572 919</b>	<b>10 854 947</b>	<b>326 217 556</b>
<b>Netto utsatt skatt i balansen</b>		<b>67 649 730</b>		<b>62 988 413</b>

Utsatt skatt til merverdier bygg i konsernet er oppført til neddiskontert verdi i konsernregnskapet.

Morselskap	31.12.2020		31.12.2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Fordringer	0	0	0	0
Driftsmidler	202 034	0	64 357	0
Gevinst og tapskonto	0	0	0	0
Fordringer	0	0	0	0
Andre poster	0	1 519 965	0	1 714 495
Avskåret rentefradrag til fremføring	2 622 398	0	2 622 398	0
<b>Sum:</b>	<b>2 824 432</b>	<b>1 519 965</b>	<b>2 686 755</b>	<b>1 714 495</b>
<b>Netto utsatt skatt i balansen</b>	<b>-289 945</b>		<b>-363 030</b>	

Utsatt skatt knyttet til avskåret rentefradrag er ikke balanseført pr 31.12.2020



## Note 10 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap		Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.		Konsern	
2019	2020			2020	2019
-831 754 919	-882 509 719	Gjeld til kredittinstitusjoner		-1 124 863 228	-1 073 519 383
<b>-831 754 919</b>	<b>-882 509 719</b>	<b>Sum</b>		<b>-1 124 863 228</b>	<b>-1 073 519 383</b>
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b>					
490 508	241 858	Driftsløsøre		6 215 527	7 334 128
0	0	Tomt, bygninger og annen fast eiendom		1 164 263 183	1 151 816 637
<b>490 508</b>	<b>241 858</b>	<b>Sum</b>		<b>1 170 478 709</b>	<b>1 159 150 765</b>

Selskapet er fellesregistrert med andre selskaper for merverdiavgift, og er solidarisk ansvarlig for oppgjør av merverdiavgift innen fellesregistreringen.

Konsernet har også stilt sine eiendommer som garanti for låneengasjementet i Kokstadvegen 37 AS. Dette selskapet er et datterselskap av det tilknyttede selskapet FrydenFalch AS. Lånet det garanteres for var pr 31.12.2020 på NOK 230.000.000.

## Note 11 Mellomværende med andre konsernselskaper morselskapet

<b>Kortsiktige fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Håkonsgt 2-7 Eiendom AS	11 683 129	25 251 630
Håkongsgaten 3 AS	15 036 336	34 645 767
Neptun Eiendom Bergen AS	18 792 140	27 792 694
Strandgaten 1 AS	6 992 626	10 030 975
Rosenkrantzgate 3 AS	28 024 817	10 568 730
Storebotn 88 AS	10 000 000	475 878
<b>Sum</b>	<b>90 529 048</b>	<b>108 765 675</b>
<b>Kortsiktige gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Håkonsgt 2-7 Eiendom AS	-21 898 679	-44 047 804
Håkongsgaten 3 AS	-151 195	-14 595 907
Neptun Eiendom Bergen AS	-57 186 055	-85 276 908
Strandgaten 1 AS	-12 394 677	-17 920 793
Rosenkrantzgate 3 AS	0	-14 895 182
Storebotn 88 AS	-12 867 354	0
<b>Sum</b>	<b>-104 497 959</b>	<b>-176 736 595</b>



## Note 12 Finansiell risiko

### Renterisiko

Poster som er utsatt for renterisiko er lån til foretak i samme konsern, bankinnskudd, gjeld til kredittinstitusjoner og langsiktig gjeld. Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået da deler av konsernets gjeld har flytende rente. For å redusere markedsrisikoen har konsernet inngått avtaler om fast rentelån og renteswaper til fastrente for deler av konsernets gjeld.

### Kredittrisiko

Konsernets maksimale risikoeksponering er representert ved de balanseførte størrelser for fordringer. Motpart for bankinnskudd er banker, og kredittrisikoen knyttet til disse anses å være begrenset.

### Likviditetsrisiko

Konsernets strategi er å ha tilstrekkelig kontanter, kontantekvivalenter eller kredittmuligheter til enhver tid å kunne finansiere drift og investeringer i samsvar med konsernets strategiplan.

### Valutarisiko

Konsernet har utover valutaswaper ingen transaksjoner/investeringer i annen valuta.

## Note 13 Effekter av Covid-19

Som ved avleggelsen av årsregnskapet for 2019 er det fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt COVID-19. Året som er gått har vært preget av store svingninger og en rekke motstridende signaler. Ved tidspunkt for regnskapsavleggelsen ser imidlertid utsiktene for en slutt på pandemien mye lysere ut, ikke minst på grunn av at man nå er kommet godt igang med vaksinasjonsprogrammet både i Norge og i landene rundt oss.

Det er selvsagt forskjeller på i hvilken grad selskapene i konsernet er blitt påvirket av pandemien i 2020. Gennomgående har imidlertid effekten på selskapene vært svært begrenset takket være langsiktige avtaler. I den grad selskapene har vært påvirket har dette primært vært snakk om tidsforskyvninger hvor man har ytt likviditetsbistand til leietakere ved å tillate dem å dele opp eller forskyve leiebetalingene. Det er ikke registrert tap som følge av pandemien i 2020.

Blant tiltakene som ble gjort for å sikre konsernets egen likviditet når man også bistod leietakerne likviditetsmessig, var at det ble inngått avtale om avdragsfrihet for alle lån i konsernet i 2020.

Styret følger løpende med på utviklingen og vil ta de grep som er nødvendig for å sikre verdier og likviditet, og det er bl.a. opprettet dialog med selskapets hovedbankforbindelse rundt dette. Som et ledd i dette er avdragsfriheten for alle lån i konsernet forlenget ut 2021.





# Deloitte.

Deloitte AS  
Lars Hilles gate 30  
Postboks 6013 Postterminalen  
NO-5892 Bergen  
Norway

Tel: +47 55 21 81 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i BHG Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert BHG Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 34.984.934 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 19.642.397. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til BHG Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet BHG Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8DEF1-MOCGS-NU441-C842T-FBM6T-LPIE4



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
BHG Eiendom AS

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.



## Deloitte.

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
BHG Eiendom AS

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Bergen, 26. mai 2021  
Deloitte AS

Bjarne Ryland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkkel: 8DEF-MOGGS-NU441-C842T-FBM6T-LPIE4



# PENNEO

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

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

## Bjarne Ryland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2318195

IP: 84.215.xxx.xxx

2021-05-26 16:25:13Z



Penneo Dokumentnrøkket: 8DEF1-MOGGS-NU44f-C842T-FBM6T-LPIE4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>