



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 457 510  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BEDRIFT & PRIVAT EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Sigurd. I. Solem  
Guldbergs vei 35  
0375 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Arild Syversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	579 779	320 766
<b>Sum inntekter</b>		<b>579 779</b>	<b>320 766</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	656 039	439 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>656 039</b>	<b>439 478</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 260</b>	<b>-118 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 911	8 823
Annen finansinntekt		1 720 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 749 911</b>	<b>8 823</b>
Annen rentekostnad		363 977	251 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>363 977</b>	<b>251 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 385 934</b>	<b>-242 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 309 674</b>	<b>-360 903</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1,3	-78 920	-79 380
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 388 594	-281 523
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Boligeiendommer	1,3,4	9 781 351	9 471 287
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 781 351</b>	<b>9 471 287</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	1,1	5 004 000	5 004 000
Investeringer i aksjer og andeler		55 443	55 443
Andre fordringer	1	46 399	42 863
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 105 842</b>	<b>5 102 306</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 887 193</b>	<b>14 573 593</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1		573
Andre fordringer	1	9 361	33 463
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 361</b>	<b>34 036</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	360 158	1 102 299
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>360 158</b>	<b>1 102 299</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>369 519</b>	<b>1 136 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 256 712</b>	<b>15 709 928</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	624 240	624 240
Overkurs		36 900	36 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>661 140</b>	<b>661 140</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 228 238	839 644
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 228 238</b>	<b>839 644</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 889 378</b>	<b>1 500 784</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1,3	582 080	742 560
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>582 080</b>	<b>742 560</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 398 769	4 544 326
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 340 000	5 340 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 738 769</b>	<b>9 884 326</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 320 849</b>	<b>10 626 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 689	18 368
Betalbar skatt	1,3	81 560	121 221
Annen kortsiktig gjeld		1 883 236	3 442 669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 046 485</b>	<b>3 582 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 367 334</b>	<b>14 209 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 256 712</b>	<b>15 709 928</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 338850

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 457 510  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BEDRIFT & PRIVAT EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Sigurd. I. Solem  
Guldbergs vei 35  
0375 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Arild Syversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 979 457 510  
BEDRIFT & PRIVAT EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	579 779	320 766
<b>Sum inntekter</b>		<b>579 779</b>	<b>320 766</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	656 039	439 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>656 039</b>	<b>439 478</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 260</b>	<b>-118 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 911	8 823
Annen finansinntekt		1 720 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 749 911</b>	<b>8 823</b>
Annen rentekostnad		363 977	251 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>363 977</b>	<b>251 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 385 934</b>	<b>-242 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	1,3	-78 920	-79 380
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 388 594	-281 523
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>



Organisasjonsnr: 979 457 510  
BEDRIFT & PRIVAT EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Boligeiendommer	1, 3, 4	9 781 351	9 471 287
Sum varige driftsmidler		9 781 351	9 471 287

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	1, 1	5 004 000	5 004 000
Investeringer i aksjer og andeler		55 443	55 443
Andre fordringer	1	46 399	42 863
Sum finansielle anleggsmidler		5 105 842	5 102 306

Sum anleggsmidler		14 887 193	14 573 593
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	1		573
Andre fordringer	1	9 361	33 463
Sum fordringer		9 361	34 036

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	1	360 158	1 102 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		360 158	1 102 299

Sum omløpsmidler		369 519	1 136 335
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		15 256 712	15 709 928
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	624 240	624 240
Overkurs		36 900	36 900
Sum innskutt egenkapital		661 140	661 140

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		2 228 238	839 644
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 228 238</b>	<b>839 644</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 889 378</b>	<b>1 500 784</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1,3	582 080	742 560
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>582 080</b>	<b>742 560</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	4 398 769	4 544 326
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 340 000	5 340 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 738 769</b>	<b>9 884 326</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 320 849</b>	<b>10 626 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 689	18 368
Betalbar skatt	1,3	81 560	121 221
Annen kortsiktig gjeld		1 883 236	3 442 669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 046 485</b>	<b>3 582 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 367 334</b>	<b>14 209 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 256 712</b>	<b>15 709 928</b>



Organisasjonsnr: 979 457 510  
BEDRIFT & PRIVAT EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021  
for  
Bedrift & Privat Eiendom AS**

**Foretaksnr. 979457510**

**Utarbeidet av:**

Jotro Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Postboks 59  
1471 LØRENSKOG





Bedrift & Privat Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	579 779	320 766
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>579 779</b>	<b>320 766</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	656 039	439 478
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>656 039</b>	<b>439 478</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-76 260</b>	<b>-118 712</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter		29 911	8 823
Annen finansinntekt		1 720 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 749 911</b>	<b>8 823</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader		363 977	251 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>363 977</b>	<b>251 014</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>1 385 934</b>	<b>-242 191</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 309 674</b>	<b>-360 903</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1,3	-78 920	-79 380
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 388 594	-281 523
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 388 594</b>	<b>-281 523</b>



Bedrift & Privat Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Boligeiendommer	1,3,4	9 781 351	9 471 287
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	1,1	5 004 000	5 004 000
Investeringer i aksjer og andeler		55 443	55 443
Andre fordringer	1	46 399	42 863
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 887 193</b>	<b>14 573 593</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	1	0	573
Andre fordringer	1	9 361	33 463
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	360 158	1 102 299
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>369 519</b>	<b>1 136 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 256 712</b>	<b>15 709 928</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	624 240	624 240
Overkurs		36 900	36 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>661 140</b>	<b>661 140</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 228 238	839 644
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 228 238</b>	<b>839 644</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 889 378</b>	<b>1 500 784</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	1,3	582 080	742 560
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>582 080</b>	<b>742 560</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 398 769	4 544 326
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 340 000	5 340 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 738 769</b>	<b>9 884 326</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 689	18 368
Betalbar skatt	1,3	81 560	121 221
Annen kortsiktig gjeld		1 883 236	3 442 669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 046 485</b>	<b>3 582 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 256 712</b>	<b>15 709 928</b>

Underskrifter

OSLO den 28. mars 2022



Bedrift & Privat Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

Note	31.12.2021	31.12.2020
------	------------	------------

Sigurd Ingjald Solem  
Styrets leder  
Daglig leder

Anne-Sofie Gjestrum  
Styremedlem



Bedrift & Privat Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 1 - Investeringer i tilknyttet selskap

**Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:**

<b>Tilknyttet selskap, kontorsted:</b>	<b>Eier- andel %</b>	<b>Stemme- rett %</b>	<b>Årsresultat siste år</b>	<b>Balanseført EK siste år</b>
Sinsenveien Panorama AS, Oslo	20,55 %	20,55 %	xxxxx	xxxxxxx

### Note 2 - Lønn, honorarer og ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

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

	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **Ytelser til ledende personer og revisor**

Daglig leder		0
Styremedlemmer		0
Revisjonshonorar, lovpålagt inkl. mva		17 625
Annen godtgjørelse til revisor		0

Daglig leder sitt selskap, som eier 32,5% av aksjene, har avtale om kr 100.000,- inkl. mva for forretningsførsel i 2021.

Det er ingen lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte, aksjeeiere og styremedlemmer.

### Note 3 - Skatter

#### **Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	1 309 674
Permanente og andre forskjeller	-1 668 400
Endring i midlertidige forskjeller	729 455
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
<b>Inntekt</b>	<b>370 729</b>

Noter for Bedrift & Privat Eiendom AS

Organisasjonsnr. 979457510



Bedrift & Privat Eiendom AS

## Noter 2021

### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	81 560
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>81 560</b>
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-160 480
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-78 920</b>

### Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	81 560
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>81 560</b>

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-272 000	-272 000
+ Gevinst- og tapskonto	2 917 822	3 647 277
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>2 645 822</b>	<b>3 375 277</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>582 080</b>	<b>742 560</b>

### Note 4 - Pantelån

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 9 540 000 og pr 31.12. i fjor kr 3 500 000

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	9 884 326	3 809 926
<b>Pantsatte eiendeler (bokf.verdi):</b>		
3 Boliger	9 471 287	1 090 647
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>9 471 287</b>	<b>1 090 647</b>
<b>Garantiansvar, kausjoner mv</b>		
sikret ved pant	0	0
ikke sikret med pant	1 125 000	1 125 000
<b>Pantsatte eiendeler som sikkerhet for dette:</b>		
Eiendommen	0	0
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Garantiansvaret gjelder som aksjonær i Sinsenveien Panorama AS

### Note 5 - Aksjekapital, antall aksjer og aksjonærer

Selskapet har 9 000 aksjer pålydende kr 69,360000 pr. aksje, samlet aksjekapital

Noter for Bedrift & Privat Eiendom AS

Organisasjonsnr. 979457510



Bedrift & Privat Eiendom AS

## Noter 2021

utgjør kr 624 240.

**Selskapet har 6 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:**

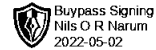
Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Monolitten Invest AS - eies av styrets leder	989 221 590	2 925 32,50 %
Per Christian Grøm		1 800 20,00 %
International Management Invest AS	989 215 523	1 350 15,00 %
Grete Jarbø		1 125 12,50 %
Rapp Eiendom AS- eies av styremedlem	912 801 780	900 10,00 %
Retrett AS	889 004 002	900 10,00 %

**Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:**

	Antall aksjer
Daglig leder gjennom eget selskap	2 925
Medlemmer av styret:	3 825



**Narum Revisjon AS**  
STATSAUTORISERTE REVISORER  
MEDLEMMER AV DEN NORSKE  
REVISORFORENING



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bedrift & Privat Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Bedrift & Privat Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 388 594. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

Org.nr/Revisomr:	Adresse:	Telefon.:	Bankgiro:	Mail:	Hjemmeside:
919789980	Slependveien 48	4767809010	2280.69.45696	<a href="mailto:post@narumco.no">post@narumco.no</a>	<a href="http://narumco.no">narumco.no</a>



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

SANDVIKA, 2. mai 2022  
Narum Revisjon AS

Nils Narum  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2021  
for  
Bedrift & Privat Eiendom AS**

**Foretaksnr. 979 457 510**

**Utarbeidet av:**

Jotro Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførererselskap  
Postboks 59  
1471 LØRENSKOG



## Bedrift &amp; Privat Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	<u>579 779</u>	<u>320 766</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>579 779</u></b>	<b><u>320 766</u></b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	<u>656 039</u>	<u>439 478</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>656 039</u></b>	<b><u>439 478</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>-76 260</u></b>	<b><u>-118 712</u></b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter		29 911	8 823
Annen finansinntekt		<u>1 720 000</u>	<u>0</u>
<b>Sum finansinntekter</b>		<b><u>1 749 911</u></b>	<b><u>8 823</u></b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader		<u>363 977</u>	<u>251 014</u>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b><u>363 977</u></b>	<b><u>251 014</u></b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b><u>1 385 934</u></b>	<b><u>-242 191</u></b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b><u>1 309 674</u></b>	<b><u>-360 903</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1,3	<u>--78 920</u>	<u>-79 380</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b><u>1 388 594</u></b>	<b><u>-281 523</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>1 388 594</u></b>	<b><u>-281 523</u></b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		<u>1 388 594</u>	<u>-281 523</u>
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b><u>1 388 594</u></b>	<b><u>-281 523</u></b>



## Bedrift &amp; Privat Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Boligeiendommer	1,4,5	9 781 351	9 471 287
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	1,6	5 004 000	5 004 000
Investeringer i aksjer og andeler		55 443	55 443
Andre fordringer	1	46 399	42 863
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 887 193</b>	<b>14 573 593</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	1	0	573
Andre fordringer	1	9 361	33 463
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	360 158	1 102 299
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>369 519</b>	<b>1 136 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>15 256 712</u></b>	<b><u>15 709 928</u></b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	624 240	624 240
Overkurs		36 900	36 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>661 140</u></b>	<b><u>661 140</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 228 238	839 644
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>2 228 238</u></b>	<b><u>839 644</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>2 889 378</u></b>	<b><u>1 500 784</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	1,3	582 080	742 560
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>582 080</u></b>	<b><u>742 560</u></b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 398 769	4 544 326
Øvrig langsiktig gjeld	5	5 340 000	5 340 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>9 738 769</u></b>	<b><u>9 884 326</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 689	18 368
Betalbar skatt	1,3	81 560	121 221
Annen kortsiktig gjeld		1 883 236	3 442 669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>2 046 485</u></b>	<b><u>3 582 258</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>15 256 712</u></b>	<b><u>15 709 928</u></b>

Årsregnskap for Bedrift &amp; Privat Eiendom AS

Organisasjonsnr. 979457510



Bedrift & Privat Eiendom AS


**Balanse pr. 31.12.2021**

Note 31.12.2021 31.12.2020

Underskrifter

OSLO den 10. april 2022

  
Sigurd Ingjald Solem  
Styrets leder  
Daglig leder

  
Anne-Sofie Gjestrum  
Styremedlem



Bedrift & Privat Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

#### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på lev eringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige servicetelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekse r over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når de t senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

#### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas en nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.

Noter for Bedrift & Privat Eiendom AS

Organisasjonsnr. 979457510



Bedrift & Privat Eiendom AS

## Noter 2021

### Aksjer i tilknyttede selskap

Investeringer der vi har 20 -50 % av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse defineres som tilknyttede selskap (såfremt vi ikke har bestemmende innflytelse på en måte som gjør at selskapet blir definert som datterselskap). Oversikt over selskap som er tilknyttede selskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

### Andre anleggsaksjer og andeler

Aksjene vurderes til laveste ver di av historisk kostpris og antatt salgsv verdi.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelser og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

### Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midler tidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balans eføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.

### Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt, som har betydning for regnskapet.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet gir en rettvise nde oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Det bekrefte s at denne forutsetningen er til stede.



Bedrift &amp; Privat Eiendom AS

**Noter 2021****Note 2 - Lønn, honorarer og ytelser til ledende personer**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

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

**Ytelser til ledende personer og revisor**

Daglig leder	0
Styremedlemmer	0
Revisjonshonorar, lovpålagt inkl. mva	17 625
Annen godtgjørelse til revisor	0

Daglig leder sitt selskap, som eier 32,5% av aksjene, har avtale om kr 100.000, - inkl. mva for forretningsførsel i 2021.

Det er ingen lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte, aksjeeiere og styremedlemmer.

**Note 3 - Skatter****Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	1 309 674
Permanente og andre forskjeller	-1 668 400
Endring i midlertidige forskjeller	729 455
<b>Inntekt</b>	<b>370 729</b>

**Spesifikasjon av årets skattekostnad:**

Beregnet skatt av årets resultat	81 560
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>81 560</b>
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-160 480
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-78 920</b>

**Betalbar skatt i balansen består av:**

Beregnet skatt av årets resultat	81 560
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>81 560</b>

**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-272 000	-272 000
+ Gevinst- og tapskonto	2 917 822	3 647 277
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>2 645 822</b>	<b>3 375 277</b>
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>582 080</b>	<b>742 560</b>

Noter for Bedrift &amp; Privat Eiendom AS

Organisasjonsnr. 979457510



Bedrift &amp; Privat Eiendom AS

## Noter 2021

## Note 4 - Varige driftsmidler

## Avskrivningstablå for varige driftsmidler

## Boligeiendommer

Anskaffelseskost pr. 1.1.	1 362 647
+ Tilgang	310 064
- Avgang	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b><u>10 053 351</u></b>
Akk. av/nedskr. pr 1.1.	272 000
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31.12</b>	<b><u>272 000</u></b>
<b>Balanseført verdi pr 31.12.</b>	<b><u>9 781 351</u></b>

## Note 5 - Pantelån

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 9 341 231 og pr 31.12. i fjor kr 9 540 000

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	9 738 769	9 884 326
<b>Pantsatte eiendeler (bokf.verdi):</b>		
3 Boliger	<u>9 781 351</u>	<u>9 471 287</u>
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b><u>9 781 351</u></b>	<b><u>9 471 287</u></b>
<b>Garantiansvar, kausjoner mv</b>		
sikret ved pant	0	0
ikke sikret med pant	1 125 000	1 125 000

Garantiansvaret gjelder som aksjonær i Sinsenveien Panorama AS

## Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Sinsenveien Panorama AS, Oslo	20,55 %	20,55 %	-18 860 528	84 942 747



Bedrift & Privat Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 7 - Bundne bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

### Note 8 - Aksjekapital, antall aksjer og aksjonærer

Selskapet har 9 000 aksjer pålydende kr 69,360000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 624 240.

Selskapet har 6 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Monolitten Invest AS - eies av styrets leder	989 221 590	2 925 32,50 %
Per Christian Grøm		1 800 20,00 %
International Management Invest AS	989 215 523	1 350 15,00 %
Grete Jarbø		1 125 12,50 %
Rapp Eiendom AS - eies av styremedlem	912 801 780	900 10,00 %
Retrett AS	889 004 002	900 10,00 %

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Daglig leder gjennom eget selskap	2 925
Medlemmer av styret:	3 825