



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 366 987  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØLSTAD UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Gamle Beddingvei 28  
1671 KRÅKERØY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Vidar Kinn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt			216 293
Annen driftsinntekt		174 558	
<b>Sum inntekter</b>		<b>174 558</b>	<b>216 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	270 099	108 040
<b>Sum kostnader</b>		<b>270 099</b>	<b>108 040</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-95 541</b>	<b>108 253</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekt		5 266	3 224
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 266</b>	<b>3 224</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		1 936 942
Annen rentekostnad		1 849	354 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 849</b>	<b>2 290 945</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 417</b>	<b>-2 287 721</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-92 124</b>	<b>-2 179 468</b>
Skattekostnad (-inntekt)	4	-17 168	-477 393
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-74 956</b>	<b>-1 702 075</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 956</b>	<b>-1 702 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	5	-74 956	
Udekket tap	5		-1 702 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 956</b>	<b>-1 702 075</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 351 542	5 334 374
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 351 542</b>	<b>5 334 374</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6, 7, 8, 9	479 189 465	137 623 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>479 189 465</b>	<b>137 623 992</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>484 541 007</b>	<b>142 958 366</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 6, 9	<b>107 731 839</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	175 698	
Andre kortsiktige fordringer	10	10 241 065	6 039 250
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 416 763</b>	<b>6 039 250</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 895 564</b>	<b>12 795 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>154 044 166</b>	<b>18 834 293</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>638 585 173</b>	<b>161 792 659</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 11	100 000 000	1 709 162
Overkurs	5	184 561 727	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>284 561 727</b>	<b>1 709 162</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5		-11 944 993
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-11 944 993</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>284 561 727</b>	<b>-10 235 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Innbetalt forskudd solgte boliger	8	70 418 843	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>70 418 843</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	182 199 912	8 141 954
Ansvarlig lånekapital	10	36 348 782	140 341 767
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 548 694</b>	<b>148 483 721</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>288 967 537</b>	<b>148 483 721</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 843 738	23 536 019
Annen kortsiktig gjeld	10	26 212 171	8 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 055 909</b>	<b>23 544 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>354 023 446</b>	<b>172 028 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>638 585 173</b>	<b>161 792 659</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463000

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 366 987  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØLSTAD UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Gamle Beddingvei 28  
1671 KRÅKERØY

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Vidar Kinn  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**Revisjon**

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

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 912 366 987  
BJØLSTAD UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt			216 293
Annen driftsinntekt		174 558	
<b>Sum inntekter</b>		<b>174 558</b>	<b>216 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	270 099	108 040
<b>Sum kostnader</b>		<b>270 099</b>	<b>108 040</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-95 541</b>	<b>108 253</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekt		5 266	3 224
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 266</b>	<b>3 224</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		1 936 942
Annen rentekostnad		1 849	354 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 849</b>	<b>2 290 945</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 417</b>	<b>-2 287 721</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad (-inntekt)	4	-92 124	-2 179 468
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 168</b>	<b>-477 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 956</b>	<b>-1 702 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	5	-74 956	
Udekket tap	5		-1 702 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 956</b>	<b>-1 702 075</b>



Organisasjonsnr: 912 366 987  
BJØLSTAD UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	5 351 542	5 334 374
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 351 542</b>	<b>5 334 374</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6, 7,	479 189 465	137 623 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>479 189 465</b>	<b>137 623 992</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>484 541 007</b>	<b>142 958 366</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	3, 6, 9	107 731 839	
-----------	---------	-------------	--

##### Fordringer

Kundefordringer	6	175 698	
Andre kortsiktige fordringer	10	10 241 065	6 039 250
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 416 763</b>	<b>6 039 250</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 895 564	12 795 043
---	--	------------	------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>154 044 166</b>	<b>18 834 293</b>
-------------------------	--	--------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>638 585 173</b>	<b>161 792 659</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 11	100 000 000	1 709 162
Overkurs	5	184 561 727	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>284 561 727</b>	<b>1 709 162</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	5		-11 944 993
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-11 944 993</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>284 561 727</b>	<b>-10 235 831</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Innbetalt forskudd solgte boliger	8	70 418 843	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>70 418 843</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	182 199 912	8 141 954
Ansvarlig lånekapital	10	36 348 782	140 341 767
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 548 694</b>	<b>148 483 721</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>288 967 537</b>	<b>148 483 721</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 843 738	23 536 019
Annen kortsiktig gjeld	10	26 212 171	8 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 055 909</b>	<b>23 544 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>354 023 446</b>	<b>172 028 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>638 585 173</b>	<b>161 792 659</b>



Organisasjonsnr: 912 366 987  
BJØLSTAD UTVIKLING AS

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

**Note**  
11

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	1000.00	100000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Vørste AS	50000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Scala Eiendom AS	50000.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100000.00	100.00%	

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Bjølstad Utvikling AS**

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning





## Bjølstad Utvikling AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		0	216 293
Annen driftsinntekt		174 558	0
Sum driftsinntekter		<u>174 558</u>	<u>216 293</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	<u>270 099</u>	<u>108 040</u>
Driftsresultat		<u>-95 541</u>	<u>108 253</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekt		5 266	3 224
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	1 936 942
Annen rentekostnad		1 849	354 003
Netto finansposter		<u>3 417</u>	<u>-2 287 721</u>
Resultat før skatt		<u>-92 124</u>	<u>-2 179 468</u>
Skattekostnad (-inntekt)	4	<u>-17 168</u>	<u>-477 393</u>
<b>Årsresultat (-underskudd)</b>		<u><b>-74 956</b></u>	<u><b>-1 702 075</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	5	-74 956	0
Udekket underskudd	5	0	-1 702 075
Sum disponert		<u>-74 956</u>	<u>-1 702 075</u>





## Bjølstad Utvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	5 351 542	5 334 374
Sum immaterielle eiendeler		<u>5 351 542</u>	<u>5 334 374</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6, 7, 8, 9	479 189 465	137 623 992
Sum varige driftsmidler		<u>479 189 465</u>	<u>137 623 992</u>
Sum anleggsmidler		<u>484 541 007</u>	<u>142 958 366</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Boliger under tilvirkning	3, 6, 9	107 731 839	0
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	175 698	0
Andre kortsiktige fordringer	10	10 241 065	6 039 250
Sum fordringer		<u>10 416 763</u>	<u>6 039 250</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>35 895 564</u>	<u>12 795 043</u>
Sum omløpsmidler		<u>154 044 166</u>	<u>18 834 293</u>
Sum eiendeler		<u>638 585 173</u>	<u>161 792 659</u>





## Bjølstad Utvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 11	100 000 000	1 709 162
Overkurs	5	184 561 727	0
Sum innskutt egenkapital		<u>284 561 727</u>	<u>1 709 162</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	0	-11 944 993
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>-11 944 993</u>
Sum egenkapital		<u>284 561 727</u>	<u>-10 235 831</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Innbetalt forskudd solgte boliger	8	70 418 843	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>70 418 843</u>	<u>0</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lånekapital	10	36 348 782	140 341 767
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	182 199 912	8 141 954
Sum annen langsiktig gjeld		<u>218 548 694</u>	<u>148 483 721</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		38 843 738	23 536 019
Annen kortsiktig gjeld	10	26 212 171	8 750
Sum kortsiktig gjeld		<u>65 055 909</u>	<u>23 544 769</u>
Sum gjeld		<u>354 023 446</u>	<u>172 028 490</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>638 585 173</u>	<u>161 792 659</u>

31. desember 2022  
Fredrikstad, 21. mars 2023

Trond Rino Delbakk  
styreleder

Sigmund Sletvold  
styremedlem

Hans Jørgen Mørland  
styremedlem

Sigbjørn Moe  
styremedlem

Erik Magnus Fredriksen  
daglig leder





## Bjølstad Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Driftsinntekter*

Leieinntekter regnskapsføres når de påløper.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Leiligheter/Boliger under tilvirkning*

Prosjekt i arbeid er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### *Prosjekt i arbeid*

Prosjekt i arbeid inntektsføres i henhold til løpende avregningsmetode. Inntektsføringen baseres på salgsgrad og fullføringsgrad.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.





## Bjølstad Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Antall ansatte / Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn eller honorar til daglig leder og styret.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

#### Note 3 - Transaksjoner med nærstående parter

Bjølstad Utvikling AS er et felleskontrollert selskap. Selskapet er nærstående til eierselskapene og deres konsernselskap. Det er gitt lån fra eierselskapene, og transaksjoner mellom selskapene består av renter og ut-/innleie av prosjektledelse i henhold til avtaler.

<i>Drifts- og finanskostnader</i>	2022	2021
Rentekostnader	0	1 936 942

Prosjektledelse, administrative oppgaver og leiekostnader fra eierselskap er aktivert med kr 7 512 500.  
Belastet rente for lån fra eierselskap er aktivert med kr 4 879 500.

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-17 168	-477 393
Årets totale skattekostnad	<u>-17 168</u>	<u>-477 393</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2022	 2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-92 124	-2 179 468
Permanente forskjeller	14 089	9 500
Endring i midlertidige forskjeller	-10 818 926	0
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	2 390 969	0
Årets skattegrunnlag	<u>-8 505 992</u>	<u>-2 169 968</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2022	 2021
Driftsmidler inkl goodwill	3 106 198	3 106 198
Varebeholdning	10 818 926	0
Sum	<u>13 925 124</u>	<u>3 106 198</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-35 859 346	-27 353 354
Avskåret rentefradrag til fremføring	-2 390 969	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-24 325 191</u>	<u>-24 247 156</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-5 351 542	-5 334 374





## Bjølstad Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	1 709 162	0	-11 944 993	-10 235 831
Gjeld konvertert til aksjekapital	98 290 838	196 581 676	0	294 872 514
Reklassifisering	0	-11 944 993	11 944 993	0
Årsresultat	0	-74 956	0	-74 956
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000 000</b>	<b>184 561 727</b>	<b>0</b>	<b>284 561 727</b>

#### Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>	2022	2021
Lån fra Scala Eiendom AS	18 172 477	70 169 122
Lån fra Værste AS	18 176 305	70 172 645
Lån fra kredittinstitusjoner	182 199 912	8 141 954
Sum	<u>218 548 694</u>	<u>148 483 721</u>

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
Tomter og annen fast eiendom	479 189 465	137 623 992
Boliger under tilvirkning	107 731 839	0
Kortsiktige fordringer	10 416 763	0
Bankinnskudd	35 895 564	0
Sum	<u>633 233 631</u>	<u>137 623 992</u>

Lånene fra eierselskapene er å anse som ansvarlig lånekapital og er regulert i avtale. Lånene renteberegnes i henhold til denne avtalen. Lån fra kredittinstitusjoner er byggelån som løper over byggeprosjektets planlagte tidsperiode. Konvertering og delvis innfrielse forventes å skje i tidsrommet 01.10.2024 til 30.06.2025.

#### Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	34 072 827	103 551 165	137 623 992
Tilgang	0	341 565 473	341 565 473
Reklassifisering	-17 518 141	17 518 141	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>16 554 686</b>	<b>462 634 779</b>	<b>479 189 465</b>
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>16 554 686</b>	<b>462 634 779</b>	<b>479 189 465</b>

#### Note 8 - Pant og garantier

Selskapet er et prosjektselskap for oppføring av boliger og næringseiendom. Ved utgangen av 2022 har selskapet stilt sikkerhet i eiendom overfor megler for salg av prosjekterte boliger.

Selskapets eierselskaper har stilt byggherregaranti for til sammen MNOK 658 og selvskyldnerkausjon for byggelån som selskapet har tatt opp med MNOK 180.





## Bjølstad Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2022

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	182 199 912	8 141 954

Sikkerhet for gjelden er stilt ved pant i selskapets eiendom, gnr 423 bnr 53 og tilhørende driftstilbehør, samt eierselskapenes aksjer i selskapet.

#### Note 9 - Prosjekter i arbeid / Boliger under oppføring

Prosjekter i arbeid og boliger under oppføring er verdsatt til full tilvirkningskost.

Selskapet vil som utgangspunkt inntektsføre løpende en estimert verdiskaping i boligprosjektet basert på en kombinasjon av salgsgrad og fullføringsgrad, multiplisert med forventet total verdiskaping i prosjektet ved ferdigstillelse. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet. Prosjektet er per 31.12.2022 i en tidlig fase, og det er vanskelig å anslå en fullføringsgrad. Selskapet har vurdert ferdigstillelse per balansedagen så usikker i forhold til den totale verdiskaping i prosjektet at inntektsføring i årsregnskapet for 2022 er av forsiktighetshensyn satt til kr 0,-.

#### Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kortsiktig fordring tilknyttet selskap	357 870	51 703

  

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Ansvarlig lån fra eierselskap	36 348 782	140 341 767
Annen kortsiktig gjeld til eierselskap	26 203 421	0
Sum	<u>62 552 203</u>	<u>140 341 767</u>

#### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	1 000	100 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Værste AS	50 000	50 %	50 %
Scala Eiendom AS	50 000	50 %	50 %
Sum	<u>100 000</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489545861

### Dokument

**Bjølstad Utvikling AS\_Årsregnskap 2022**  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2023-03-23 14:49:39 CET (+0100) av Hilde E.  
Antonsen (HEA)  
Ferdigstilt den 2023-03-27 18:01:00 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Hilde E. Antonsen (HEA)**  
Værste AS  
Organisasjonsnr. 990 691 649  
hilde.e.antonsen@vaerste.no  
+4798207267

### Signerende parter

**Trond Rino Delbekk (TRD)**  
Værste AS  
trond.delbekk@vaerste.no  
+4791352939



Navnet norsk BankID oppga var "Trond Rino Delbekk"  
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»  
2021-09-14 14:36:46 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-27 18:01:00 CEST (+0200)

**Sigmund Sletvold (SS)**  
Scala Eiendom AS  
sigmund.sletvold@scalaeiendom.no  
+4797743143



Navnet norsk BankID oppga var "Sigmund Sletvold"  
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»  
2022-08-11 08:58:08 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-23 16:42:15 CET (+0100)

**Erik Magnus Fredriksen (EMF)**  
Scala Eiendom AS  
magnus.fredriksen@scalaeiendom.no  
+4799554353



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Magnus"

**Sigbjørn Moe (SM)**  
Værste AS  
sigbjorn.moe@vaerste.no  
+4792868500



Navnet norsk BankID oppga var "Sigbjørn Moe"  
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»  
2021-08-21 12:49:42 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-23 17:24:01 CET (+0100)

**Hans Jørgen Mørland (HJM)**  
Scala Eiendom AS  
hans.morland@scalaeiendom.no  
+4794863570



Navnet norsk BankID oppga var "Hans Jørgen Mørland"  
BankID utstedt av «Nordea Bank Abp filial i Norge»  
2022-02-20 23:01:56 CET (+0100)  
Signert 2023-03-23 15:18:20 CET (+0100)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489545861

*Fredriksen"*

*BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»*

*2022-03-31 22:08:42 CEST (+0200)*

*Signert 2023-03-26 16:43:04 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i Bjølstad Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølstad Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Sarpsborg, 21. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Dag Olav Haugen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haugen, Dag Olav	BANKID	2023-03-21 14:42

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.