



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 045 863
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BJERGSTED INVEST AS
Forretningsadresse:	Klubbgata 1 4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	235 174	207 747
Sum kostnader		235 174	207 747
Driftsresultat		-235 174	-207 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	90 203 228	1 987 848
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	-1 326 762
Annen finansinntekt		117 300	116 725
Sum finansinntekter		90 320 528	777 811
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 823 478	2 607 514
Sum finanskostnader		4 823 478	2 607 514
Netto finans		85 497 050	-1 829 703
Resultat før skattekostnad		85 261 876	-2 037 450
Skattekostnad	5	0	0
Årsresultat		85 261 876	-2 037 450
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		24 179 634	29 851 400
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 082 242	-31 888 850
Sum overføringer og disponeringer	6	85 261 876	-2 037 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	89 296 525	89 296 525
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 864 131	4 864 131
Sum finansielle anleggsmidler		94 160 656	94 160 656
Sum anleggsmidler		94 160 656	94 160 656
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		90 203 228	1 987 848
Sum fordringer		90 203 228	1 987 848
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		700 000	700 000
Sum investeringer		700 000	700 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	77 791	177 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 791	177 093
Sum omløpsmidler		90 981 019	2 864 941
SUM EIENDELER		185 141 675	97 025 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	358 373	358 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs		5 624	5 624
Sum innskutt egenkapital		363 997	363 997
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 125 002	32 042 760
Sum opptjent egenkapital		93 125 002	32 042 760
Sum egenkapital	6	93 488 999	32 406 757
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 688	7 734
Kortsiktig konserngjeld		87 708 132	64 016 863
Annen kortsiktig gjeld		3 940 855	594 242
Sum kortsiktig gjeld		91 652 675	64 618 839
Sum gjeld		91 652 675	64 618 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 141 674	97 025 596



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		311 217 785	343 843 569
Annen driftsinntekt		43 338 044	2 386 038
Sum inntekter	1	354 555 829	346 229 607
Kostnader			
Varekostnad		269 321 690	295 605 730
Lønnskostnad	2	17 249 023	16 948 953
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 725 906	4 058 775
Annen driftskostnad	2	27 186 911	27 135 141
Sum kostnader		317 483 530	343 748 599
Driftsresultat		37 072 299	2 481 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-5 284 216	-12 639 153
Annen renteinntekt		6 338 159	6 920 344
Annen finansinntekt		119 063	117 344
Sum finansinntekter		1 173 006	-5 601 465
Tap ved salg av aksjer		0	78 750
Annen rentekostnad		1 350 445	9 770 143
Annen finanskostnad		5 824	51 281
Sum finanskostnader		1 356 269	9 900 174
Netto finans		-183 263	-15 501 639
Resultat før skattekostnad		36 889 036	-13 020 631
Skattekostnad	5	-11 868 363	1 485 128
Årsresultat	6	48 757 399	-14 505 759



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av applikasjon	3	2 710 142	4 124 328
Sum immaterielle eiendeler		2 710 142	4 124 328
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	23 179 848	72 397 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 623 338	1 773 385
Sum varige driftsmidler		24 803 186	74 170 914
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,7	114 488 648	114 358 619
Investeringer i andre selskap		1 357 500	1 337 500
Andre lagsiktige fordringer	7	936 847	1 409 247
Sum finansielle anleggsmidler		116 782 995	117 105 366
Sum anleggsmidler		144 296 323	195 400 608
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte projektkostnader	7,8	504 487 829	436 032 742
Sum varer		504 487 829	436 032 742
Fordringer			
Kundefordringer	7,9	329 414 844	141 333 052
Andre fordringer		15 841 449	14 972 004
Lån til tilknyttet selskap	7	94 055 989	56 868 396
Sum fordringer		439 312 282	213 173 452
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		700 000	700 000
Sum investeringer		700 000	700 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	72 081 974	74 260 651



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 081 974	74 260 651
Sum omløpsmidler		1 016 582 085	724 166 845
SUM EIENDELER		1 160 878 408	919 567 453

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	358 373	358 373
Overkurs		5 624	5 624
Sum innskutt egenkapital		363 997	363 997

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		493 202 113	468 500 736
Sum opptjent egenkapital		493 202 113	468 500 736

Minoritetsinteresser		8 931 808	7 774 553
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	6	502 497 918	476 639 286
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	1 292 990	13 150 860
Forpliktelse tilknyttet selskap	4	21 184 906	3 504 226
Garantiansvar		1 000 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		23 477 896	16 655 086

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	139 500 000	112 330 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		139 500 000	112 330 000

Sum langsiktig gjeld		162 977 896	128 985 086
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Byggelån	7	337 069 415	109 338 803
----------	---	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Leverandørgjeld		42 350 177	23 957 278
Skyldige offentlige avgifter		2 183 877	2 058 165
Utbytte		0	297 363
Annen kortsiktig gjeld		64 820 016	37 977 539
Kortsiktige lån	7	48 979 109	140 313 933
Sum kortsiktig gjeld		495 402 594	313 943 081
Sum gjeld		658 380 490	442 928 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 160 878 408	919 567 453



Til generalforsamlingen i Bjergsted Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjergsted Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Stavanger, 30. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor



BJERGSTED INVEST AS

BALANSE PR 31.12.2024

MORSELSKAP				KONSERN		
12/31/2023	12/31/2024	Note	EIENDELER	Note	12/31/2024	12/31/2023
			<i>Anleggsmidler</i>			
			<i>Immaterielle eiendeler</i>			
0	0		Applikasjon	3	2,710,142	4,124,328
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler		<u>2,710,142</u>	<u>4,124,328</u>
			<i>Driftsmidler</i>			
0	0		Tomter og bygninger	3.7	23,179,848	72,397,529
0	0		Driftløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1,623,338	1,773,385
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsmidler		<u>24,803,186</u>	<u>74,170,914</u>
			<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
89,296,525	89,296,525	4	Investeringer i datterselskaper		0	0
4,864,131	4,864,131	4	Investeringer i tilknyttet selskap	4.7	114,488,648	114,358,619
0	0		Investeringer i andre selskap		1,357,500	1,337,500
0	0		Andre langsiktige fordringer	7	936,847	1,409,247
<u>94,160,656</u>	<u>94,160,656</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>116,782,995</u>	<u>117,105,366</u>
<u>94,160,656</u>	<u>94,160,656</u>		Sum anleggsmidler		<u>144,296,323</u>	<u>195,400,608</u>
			<i>Omløpsmidler</i>			
			Varelager			
0	0		Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	7.8	504,487,829	436,032,742
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varelager		<u>504,487,829</u>	<u>436,032,742</u>
			<i>Fordringer</i>			
0	0		Kundefordringer, oppjent ikke fakturert inntekt	7.9	329,414,844	141,333,052
0	0		Lån til tilknyttet selskap	7	94,055,989	56,868,396
1,987,848	90,203,228		Konsernfordringer		0	0
0	0		Andre fordringer		15,841,449	14,972,004
<u>1,987,848</u>	<u>90,203,228</u>		Sum fordringer		<u>439,312,282</u>	<u>213,173,452</u>
			<i>Investeringer</i>			
700,000	700,000		Markedsbaserte aksjer		700,000	700,000
<u>700,000</u>	<u>700,000</u>		Sum investeringer		<u>700,000</u>	<u>700,000</u>
177,093	77,791	10	Bankinnskudd	10	72,081,974	74,260,651
<u>2,864,941</u>	<u>90,981,019</u>		Sum omløpsmidler		<u>1,016,582,085</u>	<u>724,166,845</u>
<u>97,025,597</u>	<u>185,141,675</u>		SUM EIENDELER		<u>1,160,878,408</u>	<u>919,567,453</u>



BJERGSTED INVEST AS

BALANSE PR 31.12.2024

MORSELSKAP				KONSERN			
12/31/2023	12/31/2024	Note	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	12/31/2024	12/31/2023	
			<i>Egenkapital</i>				
			<i>Innskutt egenkapital</i>				
358,373	358,373	11	Aksjekapital	11	358,373	358,373	
5,624	5,624		Overkurs		5,624	5,624	
<u>363,997</u>	<u>363,997</u>		<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>363,997</u>	<u>363,997</u>	
			<i>Opptjent egenkapital</i>				
32,042,760	93,125,002		Annen egenkapital		493,202,113	468,500,736	
<u>32,042,760</u>	<u>93,125,002</u>		<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<u>493,202,113</u>	<u>468,500,736</u>	
			<i>Minoritetsinteresser</i>		8,931,808	7,774,553	
<u>32,406,757</u>	<u>93,488,999</u>	6	<i>Sum egenkapital</i>	6	<u>502,497,918</u>	<u>476,639,286</u>	
			<i>Gjeld</i>				
			<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
0	0	5	Utsatt skatt	5	1,292,990	13,150,860	
0	0		Garantiansvar		1,000,000	0	
0	0		Forpliktelse tilknyttet selskap	4	21,184,906	3,504,226	
<u>0</u>	<u>0</u>		<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		<u>23,477,896</u>	<u>16,655,086</u>	
			<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7	139,500,000	112,330,000	
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	7	0	0	
<u>0</u>	<u>0</u>		<i>Sum annen langsiktig gjeld</i>		<u>139,500,000</u>	<u>112,330,000</u>	
			<i>Kortsiktig gjeld</i>				
7,734	3,688		Leverandørgjeld		42,350,177	23,957,278	
0	0		Byggelån	7	337,069,415	109,338,803	
0	0		Offentlige avgifter		2,183,877	2,058,165	
64,016,863	87,708,132		Gjeld til foretak i samme konsern		0	0	
0	0		Kortsiktige lån	7	48,979,109	140,313,933	
0	0		Utbytte		0	297,363	
594,242	3,940,855		Annen kortsiktig gjeld		64,820,016	37,977,539	
<u>64,618,839</u>	<u>91,652,675</u>		<i>Sum annen kortsiktig gjeld</i>		<u>495,402,594</u>	<u>313,943,081</u>	
<u>97,025,597</u>	<u>185,141,675</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1,160,878,408</u>	<u>919,567,453</u>	

Stavanger, 30. juni 2025

Ivar Isdal
Styreleder / Daglig leder



BJERGSTED INVEST AS

RESULTATREGNSKAP 2024

MORSELSKAP			KONSERN			
2023	2024	Note	DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER	Note	2024	2023
0	0		Salgsinntekter		311,217,785	333,303,567
0	0		Annen driftsinntekt		43,338,044	12,926,040
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsinntekter	1	354,555,829	346,229,607
0	0		Prosjekt/varekostnader		269,321,690	295,605,730
0	0	2	Lønn og sosiale kostnader	2	17,249,023	16,948,953
0	0		Ordinære avskrivninger	3	3,725,906	4,058,775
207,747	235,174	2	Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	27,186,911	27,135,141
<u>207,747</u>	<u>235,174</u>		Sum driftskostnader		317,483,530	343,748,599
-207,747	-235,174		DRIFTSRESULTAT		37,072,299	2,481,008
			FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
1,987,848	90,203,228	4	Resultat fra investering i datterselskap		0	0
-1,326,762	0		Resultat fra investering i tilknyttet selskap	4	-5,284,216	-12,639,153
0	0		Annen renteinntekt		6,338,159	6,920,344
0	0		Gevinst ved salg av datterselskap		0	0
116,725	117,300		Annen finansinntekt		119,063	117,344
0	0		Tap ved salg av aksjer		0	-78,750
-2,607,514	-4,823,478		Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Annen rentekostnad		-1,350,445	-9,770,143
0	0		Andre finanskostnader		-5,824	-51,281
<u>-1,829,703</u>	<u>85,497,050</u>		RESULTAT AV FINANSPOSTER		-183,263	-15,501,639
-2,037,450	85,261,876		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		36,889,036	-13,020,631
0	0	5	Skattekostnad	5	-11,868,363	1,485,128
<u>-2,037,450</u>	<u>85,261,876</u>		ÅRETS RESULTAT	6	48,757,399	-14,505,759
			Minoritetsandel		-123,612	-545,135
			Overføringer			
29,851,400	24,179,634		Utdelt tilleggsutbytte			
-31,888,850	0		Overført fra annen egenkapital			
0	61,082,242		Overført til annen egenkapital			
<u>-2,037,450</u>	<u>85,261,876</u>	6	Sum disponert			



BJERGSTED INVEST AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP		KONSERN	
2023	2024	2023	2024
-2,037,450	85,261,876	36,909,036	-13,020,631
-1,987,848	-90,203,228	-31,722,270	0
1,326,762	0	5,284,216	12,639,153
-116,725	-117,300	-117,300	-116,725
0	0	0	78,750
0	0	3,720,406	4,058,775
0	0	-51,200,783	2,522,048
0	0	-188,081,792	126,555,853
4,810	-4,046	18,414,759	-11,139,921
0	0	27,041,628	502,764
-2,810,451	-5,062,698	-179,830,820	122,080,066
0	0	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
3,197,973	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-705,834
0	0	Innbetaling på salg aksjer i tilknyttet selskap/andre aksjer	35,250
0	0	innbetaling på salg av aksjer i datterselskaper	26,200,331
0	0	Innbetaling på lån fra datterselskap	9,713,006
0	0	Inn-/utbetalinger andre fordringer	-1,563,489
0	0	Inn-/utbetalinger fra lån til tilknyttet selskap	-19,063,540
0	0	Innbetaling på andre aksjer	0
0	0	Innbetaling på aksjer i tilknyttet selskap	0
0	0	Utbetaling ved oppgjør av aksjer i datterselskap	-309,408
0	0	Utbetaling ved kjøp/innskudd tilknyttet selskap	-154,240
1,714,426	0	Innbetaling av utbytte og konsernbidrag datterselskap	0
116,725	117,300	Innbetaling av utbytte fra markedsbaserte aksjer	117,300
5,029,124	117,300	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	14,449,376
0	0	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
-326,017	0	Endring i byggelån	227,730,612
0	0	Inn-/utbetaling lån aksjonær	0
0	0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig lån	11,530,000
0	0	Utbetaling på andre kortsiktige lån	-102,864,824
-29,851,400	-20,833,021	Utbetaling av utbytte	-20,833,021
0	0	Innbetalt fra minoritetsaksjonær	1,640,000
0	0	Nedbetaling av langsiktig lån	0
0	0	Innbetaling på langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	46,000,000
0	0	Utbetaling selgerkreditt/oppgjør av aksjer i datterselskap	0
27,958,003	25,679,117	Endring i konsernmellomværende	0
-2,219,414	4,846,096	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	163,202,767
-741	-99,302	NETTO KONTANTSTRØM FOR PERIODEN	-2,178,677
177,834	177,093	Kontanter, bankinnskudd ved periodens begynnelse	74,260,651
0	0	Kontanter, bankinnskudd fra fusjonert/kjøpt datterselskap	0
177,093	77,791	Kontanter, bankinnskudd og ved periodens slutt	72,081,974
			74,260,651



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.

Morselskap:

Bjergsted Invest AS

Datterselskap (eierandel i parentes):

Bjergsted Investering AS (100 %)

Datterdatterselskap (eierandel i parentes):

Ineo Eiendom AS (100%)
Ineo Eiendom 2 AS (100%)
Heime Proptech AS (59%)

Datterdatterdatterselskap (eierandel i parentes):

Forusstranda AS	(100%)
VHF Lura Andeler AS	(100%)
Valahaug AS	(95%)
Jadarholm AS	(97%)
Prosjektledelse AS	(100%)
Vålandshagen AS	(95%)
Bryggene AS	(95%)
Sjøhagen Andeler AS	(95%)
Jåtunringen Andeler AS	(100%)
Eplestien Eiendom AS	(95%)
Heime Eiendom AS	(100%)
Rådhusmarka AS	(97%)

Datterdatterdatterdatterselskap (eierandel i parentes):

Varhaugs Holding Og Finans	(100%)
BoBra Lura 1 Borettslag	(100%)
BoBra Lura 2 Borettslag	(100%)
BoBra Lura 3 Borettslag	(100%)
BoBra Lura 4 Borettslag	(100%)
Jåtunringen AS	(100%)
Jåtunringen 1 Borettslag	(100%)
Jåtunringen 2 Borettslag	(100%)
Vålandshagen 2 AS	(95%)
Vålandshagen 3 AS	(95%)
Vålandshagen 4 AS	(95%)
Vålandshagen 1 Borettslag	(95%)
Vålandshagen 2 Borettslag	(95%)
Vålandshagen 3 Borettslag	(95%)
Vålandshagen GBS Borettslag	(95%)
Vålandshagen Eiendom AS	(95%)
Rådhusmarka RM 7 Borettslag	(97%)
Rådhusmarka RM 5 AS	(97%)
Rådhusmarka RM 8 AS	(97%)
Rådhusmarka RM 9 AS	(97%)
Bryggene Borettslag	(95%)
Sjøhagen Eiendom AS	(95%)
Sjøhagen 1 Borettslag AS	(95%)
Sjøhagen 2 Borettslag AS	(95%)

Datterdatterdatterdatterdatterselskap (eierandel i parentes):

Rådhusmarka RM 8 Borettslag (97%)
Rådhusmarka RM 9 Borettslag (97%)



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

I tillegg inngår aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Lura Infra AS	(37,94%)
Diamanten Eiendomsutvikling AS	(50%)
Jättå Tomteselskap AS	(47%)
Urban Sea Hotel AS	(50%)
Madla Vest 1 AS	(50%)
Pyntenestet Andeler AS	(50%)
Stovner Torg Utvikling AS	(33,75%)
Ovalen Parkering AS	(47%)

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Leide (lease) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer (boliger) og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til tomt, utvikling, byggkostnad og renter. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

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

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 1 Driftsinntekter

Konsernets salgsinntekter kommer fra salg av boliger og borettslag i Rogaland.

Morselskapet		Annen driftsinntekt	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Inntekter fra utleie	2,528,383	2,386,038
0	0	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	78,720	0
0	0	Gevinst ved salg av datterselskaper	31,722,270	0
0	0	Inntekter fra salg av tjenester, applikasjoner etc	9,008,671	10,540,002
0	0	Sum annen driftsinntekt	43,338,044	12,926,040

Gevinst ved salg av datterselskaper er redusert med kr 31 722 270 pga at konsernet fremdeles eier 33,75 % av kjøper selskapet.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Lønninger	13,463,196	12,993,292
0	0	Arbeidsgiveravgift	2,217,799	2,256,769
0	0	Pensjonskostnader	1,247,587	1,132,253
0	0	Andre ytelser	320,441	566,639
0	0	Sum	17,249,023	16,948,953

0 0 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 12.2 11.7

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn til daglig leder utbetales i datterdatterdatterselskapet Prosjektledelse AS		
Lønn	735,976	0
Pensjonsutgifter	92,109	0
Annen godtgjørelse	13,910	0

Det foreligger ikke bonusavtaler for daglig leder eller medlemmer av styret. Det foreligger heller ikke avtaler om etterlønn. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	96,250	1,415,457
Andre attestasjonstjenester	0	94,505
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	21,100	754,585
Annen bistand	0	668,347
Juridisk Bistand	2,025	1,276,681
Sum eks. mva	119,375	4,209,575

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Tomt, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 31.12	85,590,548	4,347,950	89,938,498
Tilgang	0	705,834	705,834
Overføring til varebeholdning	-51,260,561	0	-51,260,561
Avgang	-800,002	-379,800	-1,179,802
Anskaffelseskost 31.12	33,529,985	4,673,984	38,203,969
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	13,193,019	2,296,046	15,489,065
Årets avskrivninger	1,557,120	754,600	2,311,720
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	-4,400,002	0	-4,400,002
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	10,350,137	3,050,646	13,400,783
Balanseført verdi 31.12.	23,179,848	1,623,338	24,803,186

Forventet økonomisk levetid 50 år 3-5 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

	Applikasjon
Anskaffelseskost 1.1.	7,070,931
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	7,070,931
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	2,946,603
Årets avskrivninger	1,414,186
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4,360,789
Balanseført verdi 31.12.	2,710,142
Forventet økonomisk levetid	5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 Datterselskap og tilknyttede selskaper

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden. Av mottatt konsemdbidrag og utbytte fra datterselskap er kr 90 203 228 inntektsført.

Datterselskap:	Forretnings-kontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Bjergsted Investering AS	Stavanger	100.0 %	89,296,525	156,725,875	199,971,156
Sum			89,296,525		

Morselskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttede selskap:	Forretnings-kontor	Eierandel / stemmeandel	Kostpris	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Sola Bygg AS	Sola	49.72%	4,864,131	4,864,131	9,157,959	23,243,522
Sum				4,864,131		

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Bokført verdi 1.1.2024	Kjøp/salg	Resultatandel	Gevinst/ tap ved avgang	Urealisert intern gevinst	Bokført verdi 31.12.2024
Ovalen Parkering AS	Stavanger	0	118,803	0	118,803	0	237,606
Urban Sea AS	Stavanger	0	-35,249	0	35,249	0	0
Urban Sea Hotell AS	Stavanger	-2,056,751	0	-2,233,878	0	0	-4,290,629
Stovner Torg Utvikling AS	Oslo	0	19,473,282	-1,561,440	0	-31,722,270	-13,810,428
Diamanten Eiendomsutvikling AS	Stavanger	2,390,537	0	-54,355	0	0	2,336,182
Jättå Tomteselskap AS*	Stavanger	41,535,454	0	1,598,858	0	0	43,134,312
Lura Infra AS	Stavanger	-1,447,475	0	-1,636,374	0	0	-3,083,849
Pyntenestet Andeler AS	Stavanger	41,873,734	-100,000	-7,031,244	16,253	0	34,758,743
Madla Vest 1 AS	Klepp	7,710,617	-1,000	-726,933	-14,421	0	6,968,263
Eikeberget AS	Stavanger	1,867,123	0	-417,123	0	0	1,450,000
Bilpleie Holdco AS	Stavanger	11,480,315	0	2,068,868	0	0	13,549,183
Sola Bygg AS	Sola	7,500,841	0	4,553,520	0	0	12,054,361
Sum		110,854,392	19,455,836	-5,440,100	155,886	-31,722,270	93,303,742

Avsetning for forpliktelse tilknyttet selskap	-3,504,226	-21,184,906
Sum bokført investering i tilknyttet selskap	114,358,618	114,488,648

Selskap med negativ verdi er vist som gjeld i konsernbalansen under regnskapsposten "Forpliktelse tilknyttet selskap".

Ved utgangen av året foreligger det ingen uavskrevne merverdier.

Ved salg av datterselskapet T27 Andeler AS til Stovner Torg Utvikling AS ble deler av vederlaget reinvestert i Stovner Torg Utvikling AS. Urealisert gevinst knyttet til salget utgjør kr 31 722 270.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 5 Skatt

Morselskapet		Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		Konsernet	
2023	2024		2024	2023	
0	0	Midlertidige forskjeller			
0	0	Varige driftsmidler	-1,209,308	46,121,959	
0	0	Tomteområder for utbygging	10,336,077	10,056,706	
0	0	Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter	19,303,495	7,553,756	
0	0	Garantiansvar	-1,000,000	0	
0	0	Gevinst- og tapskonto	715,368	894,209	
0	0	Netto midlertidige forskjeller	28,145,632	64,626,630	
-823,911	-3,675,816	Underskudd til fremføring	-29,773,402	-16,945,802	
823,911	3,675,816	Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlaget	7,505,003	12,095,810	
0	0	Grunnlag for utsatt skatt	5,877,233	59,776,638	
0	0	22 % utsatt skatt	1,292,990	13,150,860	
0	0	Utsatt skatt i balansen	1,292,990	13,150,860	
		Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2024	2023	
2023	2024	Grunnlag for betalbar skatt			
-2,037,450	85,261,876	Resultat før skattekostnad	36,889,036	-13,020,631	
0	-88,000,000	Inntekt på investering datterselskap	-31,722,270	0	
-116,725	-117,300	Utbytte/gevinst/tap/salg av aksjer	-117,300	-37,975	
3,502	3,519	Andre permanente forskjeller	210,515	1,542,595	
1,326,762	0	Resultatandel tilknyttede selskaper	5,284,216	12,639,153	
0	0	Andre ikke skattepliktige inntekter/ kostnader	-9,168,926	2,219,133	
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	-16,682,233	-9,527,556	
-823,911	-2,851,905	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat (A)	-15,306,962	-6,185,281	
823,911	2,851,905	Overført underskudd til fremføring	15,306,962	6,185,281	
0	0	Grunnlag betalbar skatt i balansen	0	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen 22 %	0	0	
		Fordeling av skattekostnaden	2024	2023	
Morselskapet	2023	2024			
-181,260	-627,419	Betalbar skatt (22 % av grunnlag (A) for betalbar skatt i resultatregnskapet	-3,367,532	-1,360,762	
181,260	627,419	Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	-800,868	749,828	
0	0	Endring utsatt skatt pga. skattefri fisjon til borettslag	-11,370,054	0	
0	0	Endring i utsatt skatt midlertidige forskjeller	3,670,091	2,096,062	
0	0	Skattekostnad	-11,868,363	1,485,128	
0%	0%	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	-32%	-11%	

Note 6 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital		Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 31.12.2023	358,373	5,624	32,042,760	32,406,757	
Årets resultat	0	0	85,261,876	85,261,876	
Tilleggsutbytte	0	0	-24,179,634	-24,179,634	
Egenkapital 31.12.2024	358,373	5,624	93,125,002	93,488,999	
Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 31.12.2023	358,373	5,624	468,500,736	7,774,553	476,639,286
Tilgang minoritet	0	0	0	1,640,000	1,640,000
Avgang minoritet	0	0	0	-359,133	-359,133
Årets resultat	0	0	48,881,011	-123,612	48,757,399
Tilleggsutbytte	0	0	-24,179,634	0	-24,179,634
Egenkapital 31.12.2024	358,373	5,624	493,202,113	8,931,808	502,497,918



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 7 Fordringer og gjeld

Morselskapet			Konsernet	
2023	2024	Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
0	0	Andre langsiktige fordringer	936,847	1,409,247
0	0	Sum	936,847	1,409,247
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2023	2024		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Sum	0	0
		Gjeld og garantier sikret ved pant		
2023	2024		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	139,500,000	112,330,000
0	0	Byggelån	337,069,415	109,338,803
0	0	Kjøpte bankgarantier	0	1,200,000
0	0	Andre kortsiktige lån	11,530,000	5,167,500
0	0	Sum	488,099,415	228,036,303
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Aksjer i enkelte tilknyttede selskap* (begrenset til kr 18,5 mill)	43,134,312	41,535,454
0	0	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	504,487,829	170,488,345
0	0	Fordring tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)*	16,007,999	4,999,600
0	0	Andre kortsiktige fordringer	0	6,057,949
0	0	Kundefordringer, prosjekter i arbeid	325,597,902	133,394,612
0	0	Tomter og bygninger	1,125,348	45,318,157
0	0	Sum	890,353,390	401,794,117
		Spesifikasjon av kortsiktige lån		
0	0	Forskudd fra borettslag	11,530,000	5,167,500
0	0	Selgerkreditt ved kjøp av tomter	36,568,319	134,319,400
0	0	Selgerkreditt ved kjøp av aksjer og fordringer	880,790	827,033
0	0	Sum	48,979,109	140,313,933

*Aksjer og fordringer i Jåttå Tomteselskap AS er stilt til sikkerhet.

I posten kortsiktige lån kr 11 530 000 (5 167 500) gjelder forskudd fra Borettslaget vedrørende ferdige, ikke solgte leiligheter.

Ikke solgte leiligheter inngår i posten nedlagte prosjektkostnader. Borettslaget har sikkerhet i disse leiligheter.

Selgerkreditt ved kjøp av tomter, er sikret ved at selger har hjemmelen til eiendommen. Bokført verdi av tomtene inngår i varelager.

Konsernet har og stilt som kausjonist med et ansvar på inntil kr 151 582 500, hvorav kr 150 000 000 overfor Pyntenaset Andeler AS.

Konsernet har kjøpt bankgamtier for kr 6 580 000, hvor aksjer, tomteområder og prosjekter i arbeid stilt til sikkerhet.

Note 8 Varelager

Posten tomteområder og nedlagte prosjektkostnader består av tomteområde under utvikling, leiligheter under oppføring og ferdigstilte leiligheter for videresalg. Beholdningen er vurdert til det laveste av virkelig verdi og tilvirkningskost inkludert byggelånsrenter.

Note 9 Anleggskontrakter, prosjekter under utvikling

Morselskapet			Konsernet	
2022	2023	Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	2024	2023
0	0	Kostnader igangværende fastprisprosjekter	304,202,821	123,091,114
0	0	Inntektsført dekningsbidrag	24,582,763	13,542,375
0	0	Opptjent inntekt	328,785,584	136,633,489
0	0	- Fakturert og motatt forskudd	-4,750,000	-5,500,000
0	0	Prosjekt under utførelse	324,035,584	131,133,489
0	0	Ordinære kundefordringer	5,379,260	10,199,563
0	0	Kundefordringer, prosjekt under utførelse	329,414,844	141,333,052



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Skattetrekksmidler / bundne midler	601,682	582,979
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kassekredit/byggelån	217,448,408	195,161,197

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 358 373,40 består av 298 514 aksjer á kr 1,200525.

Aksjonærer pr 31.12.:	Verv	Stemmeandel	Eierandel
Ivar Isdal	Styreleder og daglig leder	76%	76%
Vette Isdal Bringsjord		8%	8%
Erlend Isdal Bringsjord		8%	8%
Thea Isdal Bringsjord		8%	8%
Sum		100%	100%



 Securely signed with Brevio

Bjergsted Invest AS Konsernregnskap 2024

Signers:

Name	Method	Date
Isdal, Ivar	BANKID	2025-07-28 17:27

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.



ÅRSBERETNING 2024
BJERGSTED INVEST AS

VIRKSOMHETENS ART

Formålet til Bjergsted Invest AS er eiendomsutvikling samt investering i andre selskaper.

Forretningskontoret er i Stavanger kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet og konsernet er i sunn økonomisk og finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Konsernet hadde 12,2 årsverk i 2024. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Konsernet har i 2024 hatt en langtidssykemeldt. Utover det har det ikke vært sykefravær av betydning. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Selskapets styre består av 1 mann.

Selskapet og konsernet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

FORSKINING OG UTVIKLING

Selskapet og konsernet driver ikke med forskning og utvikling.

MILJØRAPPORTERING

Styret er oppmerksom på at eiendomsutbygging kan ha miljømessige konsekvenser knyttet til bruk av materialer. I tillegg har boligenes energieffektivitet betydning for klimaavtrykk.

Bjergsted Invest tenker sirkulært, effektivt og langsiktig – og gjør bevisste valg for å redusere klimaavtrykket. Målet er å skape moderne hjem med lav miljøbelastning og høy bokvalitet, som står seg godt inn i fremtiden.

Det vektlegges løsninger som effektiviserer byggeprosessen – både for å spare tid, ressurser og utslipp. Det handler blant annet om bedre planlegging, smartere logistikk og valg av byggemetoder som gir mindre svinn og lavere energibruk. Miljøsertifiserte produkter vektlegges, og det velges samarbeidspartnere som deler vårt engasjement for bærekraft. Det innebærer samarbeid med aktører som dokumenterer sine miljøvalg, har fokus på sirkularitet og som aktivt jobber for å redusere sine egne utslipp.



Styret legger vekt på at det i konsernselskaper som driver med boligoppføring kildesorteres. Konsernet følger Husbanken sine miljøkrav til materialbruk, byggeprosess og utforming av boliger. Disse kravene skal fremme miljøvennlige boliger og tilgjengelighet. I tillegg følges krav til energi og miljø i Byggeteknisk forskrift. Ineo Eiendom er Miljøfyrtårn-sertifisert.

Bjergsted Invest har valgt ut enkelte av FN's bærekraftsmål som det fokuseres særlig på.

Styret legger vekt på at det i konsernselskaper som driver med boligoppføring gjøres kildesortering. Utover dette vurderer styret at det ikke blir drevet virksomhet i selskapet og konsernet som gir utslipp som kan være til skade for miljøet.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet har ingen finansielle instrumenter. Den finansielle markedsrisikoen vil være knyttet til vesentlige endringer i rentenivået.

Kreditrisiko

Konsernet sine fordringer er stort sett knyttet til salg av fast eiendom hvor en har sikkerhet frem til overlevering. Det inngås avtale om forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse og risikoen for tap er således begrenset.

Likviditetsrisiko

Konsernet vil tidvis ha betydelig kapitalbinding i prosjekter, varer og kundefordringer. Kapitalbindingen har økt noe i 2024. Ved utgangen av 2024 hadde konsernet et stort pågående prosjekt som var helt i avslutningen og som ble overlevert i februar/mars 2025. Dette er årsaken til økningen i kundefordringer og opptjent ikke fakturerte inntekter. Selskapet og konsernet overholder sine betalingsforpliktelser ovenfor leverandører og bank pr 31.12.24. Det er ingen indikasjoner på endringer i betalingsbetingelser eller lignende som vil påvirke konsernets likviditet. Alle prosjekter har en trygg finansiering. Likviditetsrisikoen vurderes som begrenset.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Morselskapet har ingen omsetning, og hadde i 2024 et negativt driftsresultat på kr 0,2 mill. Selskapet mottok inntekter på investering i datterselskap på totalt kr 90,2 mill, og hadde rentekostnader til foretak i samme konsern på 4,8 mill. Det ble et overskudd på kr 85,2 mill i 2024.

Selskapets total kapital var ved utgangen av året kr 185,1 mill sammenlignet med kr 97 mill året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.24 var 50,5 %. Bankinnskudd utgjorde ved årets utløp kr 0,1 mill.

I konsernregnskapet utgjør driftsinntekter kr 354 mill, og driftskostnader kr 317 mill. Dette gir et driftsresultat på kr 37 mill, sammenlignet med kr 2,4 mill i 2023. Gevinst ved salg av datterselskap utgjør 31,7 mill i konsernregnskapet etter at gevinsten er redusert med kr 31,7 mill fordi konsernet fremdeles eier 33,75 % av selskapet som kjøpte datterselskapet. Det ble et underskudd fra investering i tilknyttede selskaper på kr 5,2 mill i 2024 mot et underskudd på kr 12,6 mill i 2023. Konsernet har netto renteinntekter på 5 mill i 2024. Konsernet endte med et årsresultat på kr 48,7 mill, sammenlignet med underskudd på kr 14,5 mill året før.



2024 er som for året før preget av svake resultater fra ett tilknyttet selskap, samt ferdigstillelse og oppføring av flere boligblokker i Sandnes som ble overtatt fra et tilknyttet selskap høsten 2022.

Selskapets kontantstrøm består i hovedsak av utbetaling av utbytte og innbetaling på lån fra datterselskap.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var i 2024 negativ med kr 179,8 mill. Det er kapitalbinding i et prosjekt som ble levert i starten av 2025 og at konsernet i 2024 har hatt store utviklingskostnader på flere prosjekter som kommer til å bli oppstartet i 2025. Det er i 2025 foretatt en betydelig nedbetaling av byggelån. Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter er på kr 14,4 mill og er i hovedsak knyttet til oppgjør i forbindelse med salg av aksjer i datterselskap og oppgjør av lån fra datterselskaper. Det er i 2024 utbetalt kr 19 mill i lån til tilknyttede selskaper. I forbindelse med salg av datterselskap har konsernet fremdeles kr 18 mill i selgerkreditt. Det er i 2024 trukket opp kr 227 mill på byggelånene, tatt opp langsiktige lån på kr 46 mill og kortsiktige lån med kr 11,5 mill. Det er foretatt nedbetaling av kortsiktige lån med 102,8 mill og utbetalt kr 20,8 mill i utbytte. Dette medfører en positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 163,2 mill. Ved utløpet av 2024 hadde konsernet bankinnskudd på kr 72 mill.

Konsernet har en total kapital 1 160 mill. sammenlignet med kr 919 mill. året før. Konsernet har en egenkapital på kr 502,5 mill. Egenkapitalandelen er 43,2 % pr 31.12.24 mot 52 % pr 31.12.23.

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av selskapet og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

STYREFORSIKRING

Konsernet har tegnet styreforsikring for sine medlemmer samt ledelse.

FREMTIDIGE UTSIKTER / MARKED

Konsernet har en rekke boligprosjekter under utvikling som forventes å gi god aktivitet og inntjening de neste årene. Styret er imidlertid oppmerksom på at et urolig makrobilde og usikkerhet rundt rentenivåer kan være egnet til å påvirke markedet. Endring i priser på byggevarer og innsatsfaktorer vil kunne få betydning for fremtidig inntjening. Konsernet kommer til å tilpasse sin produksjon til konjunktorene, men har økonomisk rygggrad til å håndtere et mulig fall i eiendoms- og boligmarkedet. Salget hittil i 2025 har vært godt. Totalt sett mener styret at fremtidsutsiktene er gode.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger og utleiegrad i porteføljen blir for stor.



ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende dekning av årets overskudd i Bjergsted Invest AS:

Utdelt tilleggsutbytte	24 179 634
Overført til annen egenkapital	61 082 242
Totalt	85 261 876

Stavanger, 30. juni 2024

Ivar Isdal

Styreleder / Daglig leder



 Securely signed with Brevio

Bjergsted Invest AS Revisjonsberetning 2024

Signers:

Name	Method	Date
Isdal, Ivar	BANKID	2025-07-28 17:27

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.