



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 309 113
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fjordgata 80A
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mikal Haugen Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		104 711 597	62 406 417
Annen driftsinntekt		44 633 272	39 918 661
Sum inntekter		149 344 869	102 325 078
Kostnader			
Varekostnad		96 604 586	57 216 910
Lønnskostnad		11 386 654	9 031 088
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 276 263	4 275 467
Annen driftskostnad		18 804 311	17 989 175
Sum kostnader		131 071 814	88 512 640
Driftsresultat		18 273 055	13 812 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		9 536 130	23 682 709
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 197 580	3 704 597
Annen renteinntekt		183 341	28 077
Annen finansinntekt		1 615 864	8 255
Sum finansinntekter		17 532 915	27 423 638
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 420 000	5 415 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			22 594
Annen rentekostnad		23 923 920	10 839 655
Annen finanskostnad		30 000	107 500
Sum finanskostnader		25 373 920	16 384 749
Netto finans		-7 841 005	11 038 889
Ordinært resultat før skattekostnad		10 432 050	24 851 327
Skattekostnad på ordinært resultat		511 544	6 524 914
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 920 506	18 326 413
Årsresultat		9 920 506	18 326 413



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		17 500 000	10 000 000
Tilleggsutbytte			3 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 579 493	4 826 413
Sum overføringer og disponeringer		9 920 507	18 326 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		10 435 344	8 184 830
Sum immaterielle eiendeler		10 435 344	8 184 830
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		316 413 349	320 411 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 566	24 767
Sum varige driftsmidler		316 423 915	320 436 041
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		118 693 573	116 467 169
Lån til foretak i samme konsern		100 668 284	49 975 613
Investeringer i aksjer og andeler		555 764	433 964
Sum finansielle anleggsmidler		219 917 621	166 876 746
Sum anleggsmidler		546 776 880	495 497 617
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		24 441 124	15 844 012
Sum varer		24 441 124	15 844 012
Fordringer			
Kundefordringer		4 089 159	2 539 671
Andre fordringer		64 050 944	109 955 571
Konsernfordringer		62 794 849	29 953 456
Sum fordringer		130 934 952	142 448 698
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 128 733	16 934 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 128 733	16 934 117
Sum omløpsmidler		175 504 809	175 226 827



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		722 281 689	670 724 444
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		165 589 582	173 169 075
Sum opptjent egenkapital		165 589 582	173 169 075
Sum egenkapital		165 839 582	173 419 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		481 636 068	436 551 492
Sum annen langsiktig gjeld		481 636 068	436 551 492
Sum langsiktig gjeld		481 636 068	436 551 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 618 974	20 837 072
Leverandørgjeld		3 909 841	3 514 088
Betalbar skatt		0	5 102 950
Skyldige offentlige avgifter		1 266 975	1 103 829
Utbytte		17 500 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld		12 869 465	5 705 944
Annen kortsiktig gjeld		7 640 784	14 489 994
Sum kortsiktig gjeld		74 806 039	60 753 877
Sum gjeld		556 442 107	497 305 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		722 281 689	670 724 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		107 129 402	207 337 160
Annen driftsinntekt		56 846 618	38 480 288
Sum inntekter		163 976 020	245 817 448
Kostnader			
Varekostnad		93 966 248	174 951 817
Lønnskostnad		23 227 732	20 368 002
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 811 660	5 616 368
Annen driftskostnad		21 208 905	20 149 149
Sum kostnader		144 214 545	221 085 336
Driftsresultat		19 761 475	24 732 112
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		519 983	212 367
Annen finansinntekt		1 619 360	211 172
Sum finansinntekter		2 139 343	423 539
Annen rentekostnad		24 987 996	11 514 320
Annen finanskostnad		256 457	437 118
Sum finanskostnader		25 244 453	11 951 438
Netto finans		-23 105 110	-11 527 899
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 343 635	13 204 213
Skattekostnad på ordinært resultat		-3 548 211	2 856 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 576	10 347 627
Årsresultat		204 576	10 347 627
Minoritetsinteresser		921 757	1 055 728
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-717 181	9 291 899



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		547 997 953	514 491 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 558 685	347 947
Sum varige driftsmidler		549 556 638	514 839 347
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 086 061	2 015 354
Obligasjoner		752 023	1 214 613
Sum finansielle anleggsmidler		1 838 084	3 229 967
Sum anleggsmidler		551 394 722	518 069 314
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		125 561 735	69 732 393
Sum varer		125 561 735	69 732 393
Fordringer			
Kundefordringer		2 061 121	2 137 382
Andre fordringer		69 085 852	116 260 578
Sum fordringer		71 146 973	118 397 960
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 190 057	44 229 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 190 057	44 229 428
Sum omløpsmidler		229 898 765	232 359 781
SUM EIENDELER		781 293 487	750 429 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		138 485 982	158 477 643
Minoritetsinteresser		41 989 583	40 173 846
Sum opptjent egenkapital		180 475 565	198 651 489
Sum egenkapital		180 725 565	198 901 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		22 120 290	24 885 611
Sum avsetninger for forpliktelser		22 120 290	24 885 611
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		498 426 071	453 341 492
Øvrig langsiktig gjeld		5 076 323	4 111 597
Sum annen langsiktig gjeld		503 502 394	457 453 089
Sum langsiktig gjeld		525 622 684	482 338 700
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 618 974	20 837 072
Leverandørgjeld		8 971 231	8 610 976
Betalbar skatt		0	5 143 146
Skyldige offentlige avgifter		4 277 533	3 239 289
Utbytte		18 380 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		11 697 500	21 358 423
Sum kortsiktig gjeld		74 945 238	69 188 906
Sum gjeld		600 567 922	551 527 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		781 293 487	750 429 095



Til generalforsamlingen i Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømanalyse 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømanalyse 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 2023 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 2023 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Trondheim, 28. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Selskap og konsern Karl-Ov...

Signers:

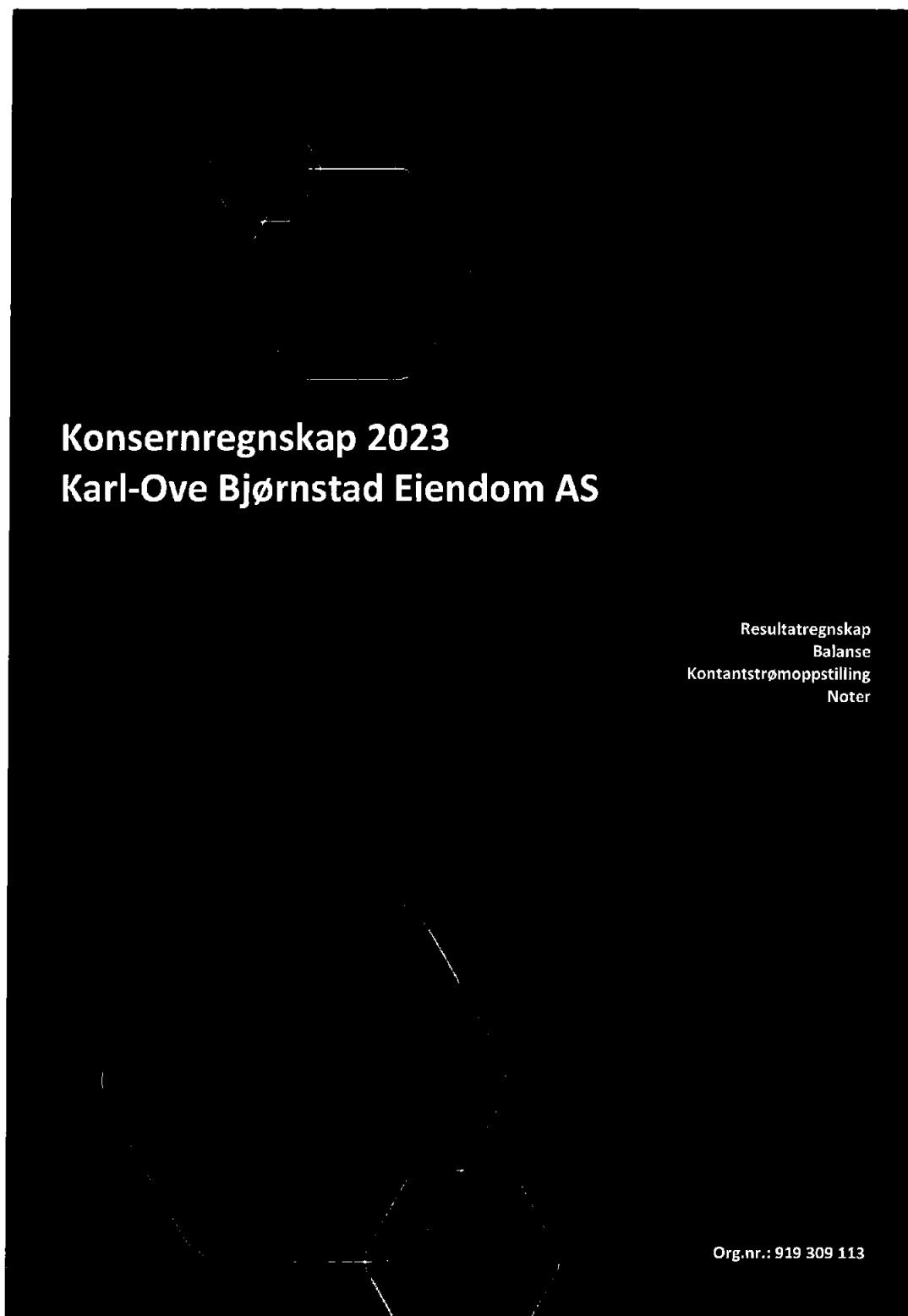
Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID	2024-06-28 10:08

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.





KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2023

Virksomhetens art og hvor den drives

Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS er en eiendomsutvikler- og utbygger som investerer i eiendom både med tanke på utleie, utvikling og salg. Selskapet og alle datterselskap og tilknyttede selskap er lokalisert i Trondheim kommune. Hovedvekten av eiendomsporteføljen og prosjekter for utvikling er i Trondheim kommune. Konsernet har i underkant av 300 utleieforhold.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS har til en viss grad blitt indirekte påvirket av de utfordringene som har vært i verdensbilde i 2023 med hensyn til ettervirkningen av pandemien og urolighetene i verdensbilde som for eksempel krigen i Ukraina. Lønnsomheten har blitt påvirket av den generelle prisøkningen i samfunnet, for utbyggingsprosjektene i form av økte råvarepriser, deriblant prisøkning på tømmer, stål og armering. Både utleiedelen og utbyggingsprosjektene har blitt påvirket av det økte rentenivået. Det økte rentenivået har påvirket etterspørselen etter nye boliger negativt, noe som i bransjen har ført til langt færre igangsettinger av utbygging av boliger. Største leverandør på prosjektsiden er selskapets heleide datterselskap, Karl-Ove Bjørnstad AS, som stort sett opererer som totalentreprenør for selskapet. Entreprenørselskapet har erfart gjennom 2023 at flere underentreprenører har blitt negativt påvirket av de samfunnsøkonomiske utfordringene og den generelt lavere etterspørselen i bransjen. Dette har gitt seg utslag i tilfeller av konkurs blant noen få underentreprenører, samt permitteringer. Dette har derimot ikke påvirket fremdrift for pågående og planlagte utbyggingsprosjekt for konsernet. Med en forventning om at rentetoppen i Norge er nådd og at den på sikt skal reduseres vurderes det at dette vil gi muligheter for konsernet både med hensyn til utvikling/salg av eiendom, samt for utleievirksomheten. Alle byggeplasser har hatt kontinuerlig drift. Utleievirksomheten i konsernet har heller ikke blitt vesentlig påvirket av ettervirkningene av pandemien og de utfordringene som har vært i verdensbilde for øvrig.

Omsetningen i morselskapet økte med 46 % i 2023. Hovedårsaken til dette er at selskapet i 2023 har ferdigstilt et prosjekt på Saksvik Øvre der noe av omsetningen kom til inntekt i 2022, mens majoriteten av inntektene er med i regnskapet for 2023, da prosjektet ble ferdigstilt og overlevert i 4.kvartal 2023. Leieinntekter fra selskapets utleieportefølje er klassifisert som annen driftsinntekt og utgjorde sammen med inntekter for forvaltning, vaktmestertjenester m.m. MNOK 44,6. Dette er en økning sammenlignet med 2022 på 12 %.

Sum salgsinntekter på konsernnivå ble redusert med 33 % fra 2022 til 2023. Hovedårsaken til den store endringen skyldes at inntektene vedrørende salg av boligprosjektet Bo Persaunet ble bokført i sin helhet i 2022, samt at en andel av salget av boligprosjektet Saksvik Øvre også ble inntektsført i 2022. I 2023 består salgsinntektene i hovedsak av salget av Saksvik Øvre.

Majoriteten av andre driftsinntekter er leieinntekter i konsernet. Det meste ligger i morselskapet, samt at noen utleieeiendommer ligger i egne datterselskap. Det genereres også noen leieinntekter fra prosjektselskaper i påvente av at eiendommene blir utviklet.



I 2023 har selskapet gjort investeringer i ulike utviklingsprosjekt (Via Rosendal, Forsøkslia, Godthåb og Solstad Idyll), i tillegg til at det er ervervet en eiendom i Trondheim sentrum (Repslagergården).

Konsernet har i tillegg solgt 40 % av aksjene i KOBE Service AS i 2023.

Årsresultatet i morselskapet i 2023 var på MNOK 9,9. Reduksjonen fra 2022 da resultatet var MNOK 18,3 skyldes i hovedsak de økte finanskostnadene. Driftsresultatet i morselskapet i 2023 økte sammenlignet med 2022 fra MNOK 13,8 til MNOK 18,2. Dette skyldes i hovedsak at prosjektet på Saksvik Øvre ble ferdigstilt i 2023. På konsernnivå var årsresultatet i 2023 på MNOK 0,2 mot MNOK 10,3 i 2022.

Netto kontantstrøm for perioden var MNOK 3,2 i morselskapet og MNOK -11,0 i konsernet, mot hhv MNOK -18,7 og MNOK -4,0 i 2022.

Totalkapitalen var per 31.12.2023 på MNOK 722,3 i morselskapet og MNOK 781,3 i konsernet, mens det i 2022 var henholdsvis MNOK 670,7 og MNOK 750,4. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 23,0 % i morselskapet og 23,1 % i konsernet inkludert minoritetsinteresser, mens tilsvarende tall per 31.12.2022 var henholdsvis 25,9 % og 26,5 %. Hovedvekten av anleggsmidlene er bundet opp i eiendommer for utleie.

Resultatdisponeringen er vist i note 6.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Veksten i byggkostnadene fortsatte gjennom 2023. Generelt forventet markedet i Norge et lavere aktivitetsnivå i byggmarkedet som følge av en kombinasjon av kraftig kostnadsvekst og økte renter. Forventningen per dags dato er at rentetoppen er nådd, og de fleste analytikere forventer flere rentenedsettelsener de kommende årene. Gjennom rentenedsettelsene forventes det økt etterspørsel av boliger, og så langt i 2024 har en sett en økning i boligprisene. Per dags dato oppleves markedet fortsatt noe avventende når det gjelder kjøp av nye boliger, men med lavt aktivitetsnivå i byggmarkedet som vil gi utslag i et redusert tilbud av nye boliger forventes det at aktiviteten for salg av både nye og brukte boliger vil øke de kommende årene.

Konsernet har mange fremtidige utviklings- og utbyggingsprosjekter i sin «tomtebank» og tar sikte på å bygge nye boligprosjekt både med tanke på salg og for utleie. I 2023 ble prosjektet Saksvik Øvre som ligger i morselskapet realisert. Prosjektet bestod av 40 leiligheter og 7 rekkehus for salg, og ble ferdigstilt 4.kvartal 2023. Prosjektet i Innherredsveien 103 som ligger i datterselskapet Via Rosendal AS ble igangsatt i 2023. Riving av eksisterende bygningsmasse ble påbegynt etter påske 2023 med påfølgende oppstart av byggeprosjektet. På Via Rosendal bygges det 58 leiligheter, samt et næringsareal. Forventet ferdigstillelse av prosjektet er 2.kvartal 2025.

I 2023 investerte konsernet i en ny eiendom med 20 leiligheter for utleie. Eiendommen inngår i konsernets utleieportefølje og ble overtatt og fullt utleid i løpet av kort tid sommeren 2023. Konsernet har tidligere investert i et utviklingsprosjekt på Øya i Trondheim kommune. Her forventes det salgsstart etter sommeren 2024. Utover dette har konsernet flere større utviklingsprosjekt med lengre tidshorisont.

Konsernet har en vekststrategi og ønsker parallelt med å gjennomføre prosjekter for salg å tilby flere boliger for utleie.



Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til renterisiko. Selskapets gjeldsgrad basert på markedsverdier er relativt lav, og konsernets strategi er at en ikke skal binde rentene på langsiktige lån. Det vurderes at en gjennom de merverdiene som ligger i selskapets eiendomsportefølje, samt relativt lav belåningsgrad håndterer de økte finanskostnadene. Det vurderes løpende opp i mot den finansielle risikoen hvor stor andel av utviklingsprosjektene som skal inngå i konsernets utleieportefølje og hvor stor andel som skal selges.

Selskapets markedsrisiko er knyttet til etterspørselen av utleieboliger og boliger for salg. For utleiemarkedet har etterspørselen vært økende som følge av lavere tilbud, noe som igjen gjenspeiles i lite ledighet i utleieporteføljen og økende leienivåer. På salgssiden har etterspørselen vært lavere som følge av økte kostnader generelt i samfunnet og vesentlig høyere rentenivå. Det vurderes at etterspørselen vil økte betraktelig de kommende årene da igangsetting av nye boliger på grunn av de økte kostnadene er redusert vesentlig. Det forventes at etterspørselen vil ta seg opp når rentetoppen er nådd, og at dette sammen med lavt tilbud vil gi stort press på etterspørselssiden som også vil gi økte boligpriser.

Likviditetsrisikoen for selskapet anses å være begrenset.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Morselskapet og konsernet har i 2023 hatt et positivt resultat og har tilfredsstillende egenkapital.

Arbeidsmiljøet

Sykefraværet i morselskapet var på 229 sykedager i 2023. Det tilsvarer 7,9 % av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. Sykefravær grunnet langtidsfravær (sykemeldinger) utgjorde 7,4 % av den totale arbeidstiden. Resterende sykefravær i morselskapet utgjorde 0,5 %. På konsernnivå var antallet sykedager i 2023 på 706, noe som utgjorde 9,7 % av den totale arbeidstiden. Sykefravær grunnet langtidsfravær utgjorde 8,5 % av den totale arbeidstiden på konsernnivå, dvs at resterende sykefravær på konsernnivå var 1,2%. Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, verken i morselskapet eller datterselskapene. Det arbeides aktivt for å bistå sykmeldte medarbeidere slik at de kommer raskt tilbake på jobb. Aktiv eller gradert sykemelding er viktige virkemidler på dette området. Styret og daglig leder mener arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, og vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

Konsernet har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en attraktiv og trygg arbeidsgiver. Styret og daglig leder opplever at etterspørselen etter kompetente arbeidstakere er stor, noe som har gjort at det er mer tidkrevende å få rekruttert de riktige kandidatene til enkelte stillinger.

Konsernet ønsker å tilrettelegge for likeverd og mangfold. Dette gjelder ved rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter.

Karl-Ove Bjørnstad Eiendom arbeider målbevisst med aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven. For mer informasjon om selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger henvises det til selskapets hjemmesider: www.kobe.no.



Likestilling

Av totalt antall ansatte i morselskapet ved utgangen av 2023 var 31 % kvinner (i konsernet 14 %). Blant ansatte i ledende stillinger utgjør kvinneandelen 50 % i morselskapet og i konsernet. Konsernets styre har en kvinneandel på 33 %.

Etter vår oppfatning er likestillings spørsmål tilfredsstillende ivaretatt, men nye lovkrav til kjønnsbalanse i norske styrever med minimum 40 % er per dags dato ikke oppfylt. Aksjonærene har igangsatt tiltak for å tilfredsstille de lovpålagte kravene innen utgangen av 2024. Det er ikke iverksatt andre planlagte konkrete tiltak innenfor dette området utover arbeidsgivers generelle aktivitetsplikt. Det er ikke mottatt tilbakemeldinger om at noen opplever selskapets personalpolitikk som kjønnsdiskriminerende.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring på vegne av styremedlemmer i enkelte av datterselskapene. Det er ikke tegnet forsikring på vegne av styremedlemmene i morselskapet.

Ytre miljø

Konsernets målsetting er å drive virksomheten mest mulig miljøvennlig, og konsernets ledelse har stort fokus på nåværende og kommende krav og retningslinjer i den forbindelse.

Ved planlegging av nye utbyggingsprosjekt er påvirkning på ytre miljø noe som vektlegges. I ett av prosjektene som er under planlegging er det igangsatt arbeid for å utrede muligheten for å oppnå BREEAM-sertifisering for et nytt leilighetsbygg der bevaring av eksisterende bygningsmasse er en av faktorene en ser på for å reduseres CO₂-avtrykket.

I eksisterende bygningsmasse er det satt fokus på energisparende tiltak, og det er i 2023 gjennomført arbeid på en av de eldre utleiegårdene der alle opprinnelige vinduer skiftes ut for å øke isolasjonsverdien, slik at energiforbruket reduseres.

Trondheim, den 28. juni 2024

Sivert Haugen Bjørnstad
Styreleder

Karl-Ove Haugen Bjørnstad
Styremedlem

Mikal Haugen Bjørnstad
Styremedlem / Daglig leder

Line Krogh Bjørnstad
Styremedlem

Kathrin Krogh Bjørnstad
Styremedlem

Peder Haugen Bjørnstad
Styremedlem



Resultatregnskap 01.01. - 31.12.

Morselskap		Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
		Salgsinntekt			
104 711 597	62 406 417	Salgsinntekt		107 129 402	207 337 160
44 633 272	39 918 661	Annen driftsinntekt		56 846 618	38 480 288
149 344 869	102 325 078	Sum salgsinntekter	1	163 976 020	245 817 448
		Driftskostnader			
96 604 586	57 216 910	Varekostnad		93 966 248	174 951 817
11 386 654	9 031 088	Lønnskostnad	2	23 227 732	20 368 002
4 276 263	4 275 467	Avskrivning	3	5 811 660	5 616 368
18 804 311	17 989 175	Annen driftskostnad	2	21 208 905	20 149 149
131 071 814	88 512 640	Sum driftskostnader		144 214 544	221 085 336
18 273 055	13 812 438	Driftsresultat		19 761 476	24 732 112
		Finansposter			
9 536 130	23 682 709	Inntekt fra investering i datterselskap		0	0
6 197 580	3 704 597	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
183 341	28 077	Annen renteinntekt		519 983	212 367
1 615 864	8 255	Annen finansinntekt		1 619 360	211 172
0	0	Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler		0	0
1 420 000	5 415 000	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	0
0	22 594	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
23 923 920	10 839 655	Annen rentekostnad		24 987 996	11 514 320
30 000	107 500	Annen finanskostnad		256 457	437 118
-7 841 005	11 038 889	Sum finansposter	4	-23 105 110	-11 527 899
10 432 050	24 851 327	Resultat før skattekostnad		-3 343 634	13 204 213
511 544	6 524 914	Skattekostnad	5	-3 548 211	2 856 586
9 920 506	18 326 413	Årsresultat	6	204 577	10 347 627
0	0	Minoritetens andel av resultatet	6	921 757	1 055 728
9 920 506	18 326 413	Majoritetens andel av resultatet	6	-717 181	9 291 899
		Opplysninger om			
17 500 000	13 500 000	Foreslått utbytte	6		
0	4 826 413	Avsatt til annen egenkapital	6		
-7 579 493	0	Overført fra annen egenkapital	6		



Balanse pr. 31.12.

Morselskap		Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS		Note	Konsern	
2023	2022				2023	2022
Eiendeler						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
10 435 344	8 184 830	Utsatt skattefordel	5	0	0	
10 435 344	8 184 830	Sum immaterielle eiendeler		0	0	
Varige driftsmidler						
316 413 349	320 411 274	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	547 997 953	514 491 400	
10 566	24 767	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	3	1 558 685	347 947	
316 423 915	320 436 041	Sum varige driftsmidler		549 556 638	514 839 347	
Finansielle anleggsmidler						
118 693 573	116 467 169	Investeringer i datterselskap	7	0	0	
100 668 284	49 975 613	Lån til foretak i samme konsern	8	0	0	
555 764	433 964	Investeringer i aksjer og andeler	7	1 086 061	2 015 354	
0	0	Obligasjoner og andre fordringer		752 023	1 214 613	
219 917 621	166 876 746	Sum finansielle anleggsmidler		1 838 084	3 229 967	
546 776 880	495 497 617	Sum anleggsmidler		551 394 722	518 069 314	
Omløpsmidler						
24 441 124	15 844 012	Varer	9	125 561 735	69 732 393	
Fordringer						
4 089 159	2 539 671	Kundefordringer	10	2 061 121	2 137 382	
62 794 849	29 953 456	Konsernfordringer	8	0	0	
64 050 944	109 955 571	Andre fordringer	11	69 085 852	116 260 578	
130 934 952	142 448 698	Sum fordringer		71 146 973	118 397 960	
20 128 733	16 934 117	Banklånnskudd, kontanter o.l.	12	33 190 057	44 229 428	
175 504 809	175 226 827	Sum omløpsmidler		229 898 765	232 359 781	
722 281 689	670 724 444	Sum eiendeler		781 293 487	750 429 095	



Balanse pr. 31.12.

Morselskap	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS	Note	Konsern		
2023	2022		2023	2022	
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
100 000	100 000	Aksjekapital	6,13	100 000	100 000
150 000	150 000	Overkursfond		150 000	150 000
250 000	250 000	Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital					
165 589 582	173 169 075	Annen egenkapital		138 485 982	158 477 643
165 589 582	173 169 075	Sum opptjent egenkapital		138 485 982	158 477 643
0	0	Minoritetsinteresser	6	41 989 583	40 173 846
165 839 582	173 419 075	Sum egenkapital	6	180 725 565	198 901 489
Avsetning til forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	5	22 120 290	24 885 611
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		22 120 290	24 885 611
Annen langsiktig gjeld					
481 636 068	436 551 492	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	498 426 071	453 341 492
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		5 076 323	4 111 597
481 636 068	436 551 492	Sum annen langsiktig gjeld		503 502 394	457 453 089
Kortsiktig gjeld					
31 618 974	20 837 072	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	31 618 974	20 837 072
3 909 841	3 514 088	Leverandørgjeld		8 971 231	8 610 976
0	5 102 950	Betalbar skatt	5	0	5 143 146
1 266 975	1 103 829	Skyldige offentlige avgifter		4 277 533	3 239 289
17 500 900	10 000 000	Utbytte		18 380 000	10 000 000
12 869 465	5 705 944	Konserngjeld	8	0	0
7 640 784	14 489 994	Annen kortsiktig gjeld		11 697 500	21 358 423
74 806 039	60 753 877	Sum kortsiktig gjeld		74 945 238	69 188 906
556 442 107	497 305 369	Sum gjeld		600 567 922	551 527 606
722 281 689	670 724 444	Sum egenkapital og gjeld		781 293 487	750 429 095

Trondheim, den 28. juni 2024

Siver Haugen Bjørnstad
Styreleder
Karl-Ove Bjørnstad
Styremedlem
Mikal Haugen Bjørnstad
Styremedlem / Daglig leder
Kathrin Krogh Bjørnstad
Styremedlem
Line Krogh Bjørnstad
Styremedlem
Peder Haugen Bjørnstad
Styremedlem



Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
10 432 051	24 851 327	Resultat før skattekostnad	-3 343 634	13 204 715
-5 102 950	-5 486 559	Periodens betalte skatt	-5 143 146	-6 169 183
-	-324 363	Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-	-324 363
4 276 263	4 275 467	Avskrivninger	5 811 660	5 616 368
1 420 000	5 415 000	Nedskrivning/reversering anleggsmidler	-	-
-8 597 112	8 166 107	Endring i varelager	-48 193 342	58 081 554
-1 549 488	-798 544	Endring i kundefordringer	76 261	1 549 710
395 752	1 370 284	Endring i vareleverandørgjeld	360 255	-3 707 864
40 834 427	-60 107 222	Endring i andre tidsavgrensingsposter	40 162 341	5 342 639
42 108 943	-22 638 503	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 269 605	73 593 576
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
-	450 000	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	6 343 356
-264 136	-371 908	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-8 998 389	-1 389 495
-	-	Selgerkredit salg av aksjer / eiendom	-	-
-	-	Kjøp av aksjer i datterselskap (netto)	-3 646 905	-72 649 359
-	14 470 055	Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-	-
-78 981 650	-	Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-	-
-1 615 864	-	Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-1 153 274	-1 766 599
-	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	1 051 093	-
-3 768 201	-74 424 373	Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-121 800	-1 369 976
-84 629 851	-59 876 226	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-12 869 275	-70 832 073
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-	-	Netto utbetaling kassekreditt	-	-10 863 787
-	37 575	Innbetalinger gjeld konsernselskaper	-	-
-150 951	-	Utbetalinger gjeld konsernselskaper	-	-
57 281 902	68 797 152	Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	23 514 934	122 491 188
-1 415 425	-1 574 614	Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-1 415 425	-114 923 838
-	-	Innbetalinger av egenkapital	-	-
-	-	Tilbakebetalinger av egenkapital	-	-
-10 000 000	-3 500 000	Utbetalinger av utbytte	-10 000 000	-3 500 000
45 715 524	63 760 113	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	12 099 509	-6 796 437
3 194 616	-18 754 616	Netto kontantstrøm for perioden	-11 039 371	-4 034 934
16 934 117	35 688 733	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	44 229 428	48 264 362
20 128 733	16 934 117	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	33 190 057	44 229 428
		Denne består av:		
20 128 733	16 934 117	Bankinnskudd m.v.	33 190 057	44 229 428



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

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.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Eierstruktur</i>
Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS (morselskap)		
Karl-Ove Bjørnstad AS	90,1 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Solstad Utvikling AS	70 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
MM9 Utvikling AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Stokkbakken Utvikling AS	60 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Gyldenløves Gate 11 AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
HMG 9 AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Godthåb Utvikling AS	50 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Via Rosendal AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Repslagergården AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
KOBTAS AS	90,1 %	Karl-Ove Bjørnstad AS
NB Gruppen AS	100 %	KOBTAS AS
Forsøkslia A	50 %	NB Gruppen AS
NB Byggetreprenør AS	100 %	NB Gruppen AS
Klæbutorget BT2 AS	100 %	NB Gruppen AS

Midlertidig eie



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 resultatandelen under finansposter.

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.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. 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

Inntekter ved salg av boliger og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring av salg av boliger skjer ved løpende avregningsmetode, se prinsippnote om "Anleggskontrakter". Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved selget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Leieinntekt 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. Balansført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet 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). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseres 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 på anskaffelsestidspunktet.

Balansførte verdier på varige driftsmidler og varelager (prosjekter i arbeid) vurderes opp i mot virkelig verdi. Hvis virkelig verdi vurderes å være lavere enn balanserte verdier blir de regnskapsmessige verdiene nedskrevet slik at de samsvarer med virkelig verdi

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balansert verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balansert verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

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



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). 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 revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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 anleggsfordringer, 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. Estimaten beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigeret 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.

Pensjoner

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale, og avtalener en innskuddsplan som ikke medfører andre forpliktelser ut over innbetaling av årets premie. Årets premie beregnes på basis av lønn i samme periode. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
104 711 597	62 406 417	Salgsinntekter	107 129 402	207 337 160
39 220 459	35 883 100	Leieinntekter	42 431 263	35 835 204
5 412 813	4 035 561	Andre driftsinntekter	14 415 355	2 645 084
149 344 868	102 325 078	Sum	163 976 020	245 817 448

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

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
9 147 197	7 181 440	Lønninger	18 968 504	16 448 538
1 465 096	1 055 841	Arbeidsgiveravgift	2 915 560	2 437 255
466 126	230 617	Pensjonskostnader	719 257	618 704
308 235	563 190	Andre ytelser	624 411	863 505
11 386 654	9 031 088	Sum	23 227 732	20 368 002

11	8	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	27	22
----	---	--	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 366 584	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	825	0

Daglig leder har mottatt lønn for 2023 fra Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS (mor).

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	209 745	640 159
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	37 869	42 159
Andre tjenester utenfor revisjon	102 000	102 000
Sum	349 614	784 318



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	391 818 492	71 003	391 889 495
Tilgang	264 136	0	264 136
Avgang	0	0	0
Omklassifisering omløpsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	392 082 628	71 003	392 153 631
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	75 669 281	60 437	75 729 718
Balanseført verdi 31.12.	316 413 347	10 566	316 423 913
Årets avskrivninger	4 262 062	14 201	4 276 263
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	25 - 100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	588 004 350	4 472 008	592 476 358
Tilgang	46 813 575	1 351 375	48 164 950
Avgang	0	0	0
Omklassifisering omløpsmidler	-7 636 000	0	-7 636 000
Anskaffelseskost 31.12.	627 181 925	5 823 383	633 005 308
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	79 183 972	4 264 698	83 448 670
Balanseført verdi 31.12.	547 997 953	1 558 685	549 556 638
Årets avskrivninger	5 671 023	140 637	5 811 660
Forventet økonomisk levetid	25 - 100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
6 197 580	3 704 597	Renteinntekt fra andre konsernselskaper	0	0
1 615 864	8 255	Andre finansinntekter	1 619 360	423 367
7 813 444	3 712 852	Sum finansinntekter	1 619 360	423 367

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	22 594	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
30 000	107 500	Andre finanskostnader	256 457	11 951 438
30 000	130 094	Sum finanskostnader	256 457	11 951 438



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		Midlertidige forskjeller		
-52 260 799	-49 087 553	Driftsmidler	109 052 028	108 142 481
0	-43 744 781	Varebeholdning	9 435 323	-44 647 889
-231 607	-117 275	Utestående fordringer	-422 733	-455 093
0	0	Varebeholdning / varer i arbeid	0	49 422 054
5 059 025	6 323 782	Gevinst og tapskonto	1 942 910	6 410 982
0	49 422 054	Andre midlertidige forskjeller	0	-929 855
-47 433 381	-37 203 773	Netto midlertidige forskjeller	120 007 528	117 942 680
0	0	Underskudd til fremføring	-19 460 747	-18 367 090
-47 433 381	-37 203 773	Grunnlag for utsatt skatt	100 546 781	99 575 590
-10 435 344	-8 184 830	Utsatt skatt	22 120 292	21 906 630
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	2 978 980
-10 435 344	-8 184 830	Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen	22 120 293	24 885 611

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
10 432 050	24 851 327	Resultat før skattekostnad	-3 343 635	13 204 213
-8 115 730	-18 258 914	Permanente forskjeller	-221 320	-2 490 151
2 316 320	6 592 413	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-3 564 955	10 714 062
10 229 608	-1 223 141	Endring i midlertidige forskjeller	15 481 833	13 589 883
12 545 928	5 369 272	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	11 916 878	24 303 945
-12 554 807	-5 240 335	Avgitt konsernbidrag	0	0
8 879	23 066 291	Mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	Anvendt skattemessig underskudd	-11 916 878	-926 009
0	23 195 228	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	23 377 936
0	5 102 950	Betalbar skatt i balansen	0	5 143 146

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		Fordeling av skattekostnaden		
2 762 058	1 152 874	Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
0	5 102 950	Betalbar skatt	0	5 143 146
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
2 762 058	6 255 824	Sum betalbar skatt	0	5 143 146
-2 250 514	269 091	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-3 548 211	-2 286 560
511 544	6 524 915	Skattekostnad	-3 548 211	2 856 586



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

		Avstemming av årets skattekostnad		
10 432 050	24 851 327	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-3 343 635	13 204 217
2 295 051	5 467 292	Beregnet skatt	-735 600	2 904 928
511 544	6 524 915	Skattekostnad i resultatregnskapet	-3 548 211	2 856 586
-1 783 507	1 057 623	Differanse	-2 812 611	-48 342
		Differansen består av følgende:		
-1 785 461	-4 016 961	Skatt av permanente forskjeller		1 098 588
1 953	5 074 584	Konsernbidrag	0	0
0	0	Andre forskjeller	-2 812 611	-1 146 930
-1 783 507	1 057 623	Sum forklart differanse	-2 812 611	-48 342
		Betalt skatt i balansen		
2 762 058	6 255 824	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	5 143 146
-2 762 058	-1 152 874	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	5 102 950	Betalbar skatt i balansen	0	5 143 146

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	150 000	173 169 075	173 419 075
Årets resultat	0	0	9 920 507	9 920 507
Utbytte	0	0	-17 500 000	-17 500 000
Egenkapital 31.12.	100 000	150 000	165 589 582	165 839 582

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital	Minoritetens andel av egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	150 000	198 651 489	198 901 489	40 173 846
Årets resultat	0	0	0	204 576	921 757
Utbytte	0	0	0	-18 380 000	880 000
Annen endring i EK	0	0	0	-500	0
Annen endring i minoritetsandel	0	0	0	0	13 980
Egenkapital 31.12.	100 000	150 000	198 651 489	180 725 565	41 989 583



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Egenkapital		Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
		Eier-/ stemme- andel	siste år (100 %)		
Karl-Ove Bjørnstad AS	Trondheim, Norge	91 %	2 473 831	3 844 629	6 656 381
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	Trondheim, Norge	100 %	360 000	6 926	356 407
MM9 Utbygging AS	Trondheim, Norge	100 %	-448 016	-813 267	59 408
Solstad Utvikling AS	Trondheim, Norge	70 %	531 331	-144 922	441 000
Stokkbakken Utvikling AS	Trondheim, Norge	60 %	238 962	-152 164	18 000
Gyldenløves Gate 11 AS	Trondheim, Norge	100 %	1 522 640	-128 183	29 244 831
HMG9 Utvikling AS	Trondheim, Norge	100 %	571 351	28 014	566 951
Via Rosendal AS	Trondheim, Norge	100 %	4 229 577	-116 298	47 815 872
Godthåb Utvikling AS	Trondheim, Norge	50 %	9 527 500	19 396	29 888 319
Repslægergården AS	Trondheim, Norge	100 %	-13 153	-360 101	3 646 404
Balanseført verdi 31.12.					118 693 573

Konsernet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Egenkapital		Resultat siste år (100 %)
		Eier-/ stemme- andel	siste år (100 %)	
Datterselskaper i morselskapet, se ovenfor				
Kobtas AS	Trondheim, Norge	100 %	4 690 373	4 895 627
NB Gruppen AS	Trondheim, Norge	100 %	9 854 280	1 574 749
NB Byggentreprenør AS	Trondheim, Norge	100 %	7 903 812	2 218 635
Forsøkslia AS	Trondheim, Norge	50 %	-1 237 736	-814 150
Klæbutorget AS	Trondheim, Norge	100 %	-20 273	-58 071

Investeringen i KOB Service AS er klassifisert som midlertidig eie og ligger bokført til kr. 525 297 under regnskapslinjen Investeringer i aksjer og andeler.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern m.v.	2 819 656	1 429 443	163 463 142	81 358 513
Sum	2 819 656	1 429 443	163 463 142	81 358 513

	Annen gjeld		Leverandørgjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	-12 869 465	-5 705 944	-2 371 625	-2 168 934
Sum	-12 869 465	-5 705 944	-2 371 625	-2 168 934

Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
KOBE Service AS	0	0	752 023	1 344 475
Sum	0	0	752 023	1 344 475

	Annen gjeld		Leverandørgjeld	
	2023	2022	2023	2022
KOBE Service AS	0	0	0	18 050
Sum	0	0	0	18 050

Note 9 Boligprosjekter under oppføring

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
24 441 124	15 844 012	Påløpte kostnader	125 561 735	69 732 393
0	0	Avsatt for tap	0	0
24 441 124	15 844 012	Sum	125 561 735	69 732 393



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
100 668 284	49 975 613	Andre langsiktige fordringer	752 023	1 214 613
100 668 284	49 975 613	Sum	752 023	1 214 613
Gjeld til kreditinstitusjoner				
2023	2022		2023	2022
481 636 067	436 551 492	Gjeld til kredittinstitusjoner	498 426 067	453 341 492
31 618 974	20 837 072	Gjeld til kredittinstitusjoner - byggelån	31 618 974	20 837 072
513 255 041	457 388 564	Sum	530 045 041	474 178 564
481 636 067	436 551 492	Gjeld med forfall senere enn 5 år	481 636 067	436 551 492
2023	2022		2023	2022
513 255 041	457 388 564	Gjeld sikret ved pant	530 045 041	474 178 564
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler				
316 413 347	320 411 274	Bygninger og tomt	391 811 227	378 930 420
24 441 124	15 844 012	Varer	125 561 735	69 732 393
4 089 159	2 539 671	Kundefordringer	2 061 121	2 137 382
118 693 573	116 467 169	Aksjer	0	0
463 637 203	455 262 126	Sum	519 434 083	450 800 195

Note 11 Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer

Morselskapet		Andre kortsiktige fordringer	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Selgerkreditt salg aksjer/eiendom	0	0
2 690 000	49 422 054	Eiendomsprosjekt Saksvik	2 690 000	49 422 054
60 672 446	59 056 582	Salg Frostaveien 3	60 672 446	59 056 582
688 498	1 476 935	Andre kortsiktige fordringer	5 723 406	7 781 942
64 050 944	109 955 571	Sum andre kortsiktige fordringer	69 085 852	116 260 578



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
400 376	408 233	Skattetrekksmidler	840 980	783 771

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 500 aksjer hver pålydende kr 200. Samlet aksjekapital utgjør kr 100.000. Selskapet har to aksjeklasser. Det er kun A-aksjene som har stemmerett på selskapets generalforsamling. Hver aksje har ellers like rettigheter i selskapet.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

	Org.nr.	A-aksjer	B-aksjer	Antall	Eierandel
Karl-Ove Bjørnstad	IA	5	0	5	1,0 %
Aries Holding AS	917 823 472	0	99	99	19,8 %
Herakles Holding AS	817 823 122	0	99	99	19,8 %
Peninsula Invest AS	917 823 197	0	99	99	19,8 %
Pisces Holding AS	917 823 294	0	99	99	19,8 %
Taurus Eiendom Holding AS	917 823 340	0	99	99	19,8 %
Sum		5	495	500	100,0 %

Note 14 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 12, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8. Ingen ytterligere transaksjoner med nærstående.