



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 115 031
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNDALSTUNET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grønland 67
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Erik A Røsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	55 067 000	
Sum inntekter		55 067 000	
Kostnader			
Varekostnad	1,2	54 122 000	
Annen driftskostnad	3	30 645	9 250
Sum kostnader		54 152 645	9 250
Driftsresultat		914 355	-9 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		291	
Sum finansinntekter		291	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		204 110	27 501
Annen finanskostnad			1 565
Sum finanskostnader		204 110	29 066
Netto finans		-203 819	-29 066
Ordinært resultat før skattekostnad		710 536	-38 316
Skattekostnad på ordinært resultat		156 318	-8 430
Ordinært resultat etter skattekostnad		554 218	-29 886
Årsresultat		554 218	-29 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		554 218	-29 886
Sum overføringer og disponeringer		554 218	-29 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		8 430
Sum immaterielle eiendeler			8 430
Sum anleggsmidler		0	8 430
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	1,2,4,6	31 464 281	34 127 442
Sum varer		31 464 281	34 127 442
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 596	297 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 596	297 930
Sum omløpsmidler		31 510 877	34 425 372
SUM EIENDELER		31 510 877	34 433 802
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	524 332	-29 886
Sum innskutt egenkapital		624 332	70 114
Sum egenkapital		624 332	70 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	147 888	
Sum avsetninger for forpliktelser		147 888	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		147 888	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	19 249 382	18 154 847
Leverandørgjeld		2 465 316	3 366 992
Annen kortsiktig gjeld		9 023 959	12 841 849
Sum kortsiktig gjeld		30 738 657	34 363 688
Sum gjeld		30 886 545	34 363 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 510 877	34 433 802



Årsberetning og regnskap

for

Bjørndalstunet Utvikling AS

2023



Bjørndalstunet Utvikling AS **Organisasjonsnummer 929 115 031**

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Virksomhetens art og lokalisering

Bjørndalstunet Utvikling AS eier en boligutviklingstomt i Sande i Holmestrand kommune og virksomheten er utvikling av arealet. Bjørndalstunet Utvikling AS er eiet 50 % av Bjørndalsåsen Utvikling AS og 50 % av Trysilhus Partner AS.

Selskapets forretningsadresse er Grønland 67, 3045 Drammen.

2. Utvikling i resultat og stilling

Resultatet for 2023 ble 0,5 MNOK mot negative 0,03 MNOK året før.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 31,5 MNOK mot 34,4 MNOK året før og egenkapitalen 0,6 MNOK mot 0,01 MNOK året før.

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Bjørndalstunet Utvikling AS var i 2022 hovedsakelig eksponert for risiko knyttet til boligmarkedet.

Selskapet har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

3. Fremtidig utvikling

Boligprosjektet ble byggestartet i 2022 og hadde første 12 overleveringer i 2023.

4. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men selskapet ser positivt på likestilling ved en eventuell ansettelse. Det har ikke vært helserelaterte skader eller ulykker i 2023. Selskapet har innleid daglig leder, som har ansvaret for selskapets virksomhet.

Selskapet har utarbeidet aktsomhetsvurderinger i henhold til bestemmelsene i Åpenhetsloven. Selskapets redegjørelse er offentliggjort på selskapets nettsider - trysilhus.no/om-oss/baerekraft.

5. Ytre miljø

Ut over realisering av boligprosjektet i Sande har ikke selskapet virksomhet som påvirker det ytre miljøet.



Boligprosjektet utformes slik at boligene tilfredsstillr krav til universell utforming og energieffektive løsninger.

6. Disponeringer

Årets overskudd på kr 554.218,- , foreslår styret disponeres på følgende måte:

<u>Til annen egenkapital</u>	<u>NOK 554.218</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>NOK 554.218</u>

Drammen, 11.04.2024

Hans Erik Olafsbye Uncelnsød
styremedlem

Georg Magne Orval
styreleder

Espen Fjeld
styremedlem

Kristense Helling
styremedlem



Bjørndalstunet Utvikling AS

RESULTATREGNSKAP

	2023	2022
Driftsinntekter		
Salgsinntekt (Note 1,2)	55 067 000	0
Sum Driftsinntekter	55 067 000	0
Driftskostnader		
Varekost (Note 1,2)	54 122 000	0
Andre driftskostnader (Note 3)	30 645	9 250
Sum Driftskostnader	54 152 645	9 250
Driftsresultat	914 355	-9 250
Finansposter		
Annen finansinntekt	291	0
Rentekost til foretak i samme konsern	-204 110	-27 501
Annen finanskostnad	0	-1 565
Netto Finansposter	-203 819	-29 066
Resultat før skatt	710 536	-38 316
Skattekostnader (Note 5)	-156 318	8 430
Årsresultat	554 218	-29 886
Disponering av årets resultat:		
Til annen egenkapital	554 218	-29 886
Sum disponert	554 218	-29 886



Bjørndalstunet Utvikling AS

BALANSE

EIENDELER

	2023	2022
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel (Note 5)	0	8 430
Sum anleggsmidler	0	8 430
Omløpsmidler		
Prosjekter		
Prosjekter i arbeid (Note 1,2,4,6)	31 464 281	34 127 442
Bankinnskudd, kontanter ol.		
Kontanter og bank	46 596	297 930
Sum omløpsmidler	31 510 877	34 425 372
Sum eiendeler	31 510 877	34 433 802



Bjørndalstunet Utvikling AS

EGENKAPITAL OG GJELD

	2023	2022
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital (Note 7,8)	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital (Note 8)	524 332	-29 886
Sum egenkapital	624 332	70 114
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt (Note 4)	147 888	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kreditinstitusjoner (Note 6)	19 249 382	18 154 847
Leverandørgjeld	2 465 316	3 366 992
Gjeld til Trysilhus Partner AS	2 723 959	1 141 849
Gjeld til Bjørndalsåsen Utvikling AS	6 300 000	11 700 000
Sum gjeld	30 886 546	34 363 688
Sum egenkapital og gjeld	31 510 877	34 433 802

31.12.2023


Drammen den, _____

11.04.2024


Hans Erik Olafsbye Unelsrød
styremedlem


Espen Fjeld
styremedlem


Georg Magne Orvedal
styreleder


Kristense Helling
styremedlem



Bjørndalstunet Utvikling AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING		2023	2022
Operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		710 536	-38 316
Endring i egenregiprojekter / Utbyggingseiendommer		2 663 161	-34 127 442
Endring i leverandørgjeld		-901 676	3 366 992
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	A	2 472 021	-30 798 766
Investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	B	0	0
Finansieringsaktiviteter			
Inn-/utbetalinger(-) ved endring av kortsiktig gjeld		-2 723 355	30 996 696
Innbetaling av aksjekapital		0	100 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	C	-2 723 355	31 096 696
Netto endring i kontanter og bank	A+B+C	-251 334	297 930
Beholdning av kontanter og bank 1.1		297 930	0
Beholdning av kontanter og bank 31.12		46 596	297 930



Bjørndalstunet Utvikling AS

Noter til regnskapet 2023

1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Regnskapslovens regler for små foretak.

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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

Egenregiprojekter

Egenregiprojekter blir resultat- og inntektsavregnet i tråd med regnskapsstandard for ordinær vareproduksjon, hvor resultat- og inntektsføring blir gjort etter realisasjonsprinsippet(basert på overlevering).

Fortjeneste avregnes for den andel av prosjektene som er overlevert.

For prosjekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Garantiavsetninger

Det er gjort konkret garantiavsetning. Avsetning utgjør kr 0,-

Skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening.

Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er satt opp etter indirekte metode.

2. Langsiktig tilvirkningskontrakter

Inntektsføring prosjekt følger realisasjonsprinsipp.

Det vil si at det bare er overleverte leiligheter som gir prosjektinntekt og -bidrag.

Selskapet har et egenregiprojekt i Sande i Holmestrand kommune.

Prosjektet hadde oppstart i 2022 og hadde 12 av 26 overleveringer i 2023 .

Prosjekt- og salgadministrasjon kjøpes fra nærstående part Trysilhus Partner AS.

3. Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er i driftsåret ikke utbetalt styrehonorar.

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

Det er i driftsåret kostnadsført kr 28.250,- til revisor inkl. mva. hvorav andre ytelser utgjør kr 0,-.



4. Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Utbyggingstomt	11 700 000	11 700 000
Entreprise	45 128 315	10 688 370
Finans	2 851 440	354 566
Øvrige byggekostnader	25 438 118	11 384 506
Solgte varers kost	-53 653 592	0
Sum	31 464 281	34 127 442

5. Skattekostnader

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Endring utsatt skatt/ -skattefordel	156 318	-8 430
Skattekostnad ordinært resultat	156 318	-8 430

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	710 536	-38 316
Underskudd til fremføring	870 028	38 316
Endringer midlertidige forskjeller	-1 580 564	0
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat 22 %	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	1 580 564		-1 580 564
Sum midlertidige forskjeller	1 580 564	-	-1 580 564
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-908 344	-38 316	870 028
Netto midlertidige forskjeller	672 220	-38 316	-710 536
Utsatt skattefordel/utsatt skatt(-) 22 %	-147 888	8 430	156 318

6. Pant og sikkerhetsstillelse

Det foreligger følgende pantstillelser:

	2023	2022
Pantskret gjeld		
Gjeld til kreditinstitusjoner	19 249 382	18 154 847
Sum	19 249 382	18 154 847

Eiendeler stillet som sikkerhet (bokført verdi)	2023	2022
Prosjekter i arbeid	31 464 281	34 127 442
Sum	31 464 281	34 127 442



7. Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjonæroversikt:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bjørndalsåsen Utvikling AS	500	50 %	50 %
Trysilhus Partner AS	500	50 %	50 %
	1 000	100 %	100 %

Pålydende per aksje er kr 100,-.

8. Egenkapital

Årets endring fremkommer slik:

Egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Totalt
Innbetalt egenkapital 2022	100 000	-29 886	70 114
Udekket tap	0	554 218	554 218
Egenkapital 31.12.	100 000	524 332	624 332



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bjørndalstunet Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalstunet Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Nebo, Hanne Kverneland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-812612

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 13:51:19 UTC



Penneo Dokumentnøkket: 5DHWE-VBVGQ-Q3MKZ-46PP8-G8OIG-1HKQ2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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