



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		62 406 417	94 630 250
Annen driftsinntekt		39 918 661	35 730 012
Sum inntekter		102 325 078	130 360 262
Kostnader			
Varekostnad		57 216 910	72 912 841
Lønnskostnad		9 031 088	8 080 263
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 275 467	4 018 922
Annen driftskostnad		17 989 175	16 836 409
Sum kostnader		88 512 640	101 848 435
Driftsresultat		13 812 438	28 511 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		23 682 709	598 632
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 704 597	1 596 717
Annen renteinntekt		28 077	53 158
Annen finansinntekt		8 255	125 187 317
Sum finansinntekter		27 423 638	127 435 824
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 415 000	525 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		22 594	14 981
Annen rentekostnad		10 839 655	5 605 888
Annen finanskostnad		107 500	10 000
Sum finanskostnader		16 384 749	6 155 869
Netto finans		11 038 889	121 279 955
Ordinært resultat før skattekostnad		24 851 327	149 791 782
Skattekostnad på ordinært resultat		6 524 914	5 531 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 326 413	144 260 003
Årsresultat		18 326 413	144 260 003



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	
Tilleggsutbytte		3 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 826 413	144 260 003
Sum overføringer og disponeringer		18 326 413	144 260 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		8 184 830	8 453 921
Sum immaterielle eiendeler		8 184 830	8 453 921
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		320 411 274	324 426 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 767	38 968
Sum varige driftsmidler		320 436 041	324 465 237
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		116 467 169	43 670 404
Lån til foretak i samme konsern		49 975 613	72 005 428
Investeringer i aksjer og andeler		433 964	133 895
Sum finansielle anleggsmidler		166 876 746	115 809 727
Sum anleggsmidler		495 497 617	448 728 885
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		15 844 012	24 010 119
Sum varer		15 844 012	24 010 119
Fordringer			
Kundefordringer		2 539 671	1 741 127
Andre fordringer		109 955 571	66 225 703
Konsernfordringer		29 953 456	3 461 523
Sum fordringer		142 448 698	71 428 353
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 934 117	35 688 733
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 934 117	35 688 733
Sum omløpsmidler		175 226 827	131 127 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		670 724 444	579 856 090
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		173 169 075	168 342 663
Sum opptjent egenkapital		173 169 075	168 342 663
Sum egenkapital		173 419 075	168 592 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		436 551 492	390 166 026
Sum annen langsiktig gjeld		436 551 492	390 166 026
Sum langsiktig gjeld		436 551 492	390 166 026
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 837 072	0
Leverandørgjeld		3 514 088	2 143 805
Betalbar skatt		5 102 950	5 486 560
Skyldige offentlige avgifter		1 103 829	528 162
Utbytte		10 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld		5 705 944	4 562 152
Annen kortsiktig gjeld		14 489 994	8 376 722
Sum kortsiktig gjeld		60 753 877	21 097 401
Sum gjeld		497 305 369	411 263 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 724 444	579 856 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		207 337 160	308 081 827
Annen driftsinntekt		38 480 288	39 796 447
Sum inntekter		245 817 448	347 878 274
Kostnader			
Varekostnad		174 951 817	139 680 653
Lønnskostnad		20 368 002	22 128 406
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 616 368	4 459 472
Annen driftskostnad		20 149 149	18 095 180
Sum kostnader		221 085 336	184 363 711
Driftsresultat		24 732 112	163 514 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
Annen renteinntekt		212 367	213 365
Annen finansinntekt		211 172	10 633
Sum finansinntekter		423 539	223 998
Annen rentekostnad		11 514 320	6 800 182
Annen finanskostnad		437 118	10 000
Sum finanskostnader		11 951 438	6 810 182
Netto finans		-11 527 899	-6 586 184
Ordinært resultat før skattekostnad		13 204 213	156 928 379
Skattekostnad på ordinært resultat		2 856 586	7 183 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 347 627	149 744 825
Årsresultat		10 347 627	149 744 825
Minoritetsinteresser		1 055 728	2 149 561
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 291 899	147 595 264



Konsernets balanse

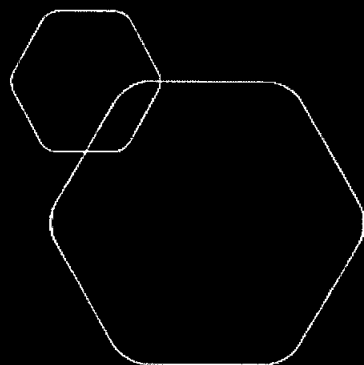
Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		514 491 400	410 362 503
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		347 947	471 839
Sum varige driftsmidler		514 839 347	410 834 342
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 015 354	645 378
Obligasjoner		1 214 613	4 216 009
Sum finansielle anleggsmidler		3 229 967	4 861 387
Sum anleggsmidler		518 069 314	415 695 729
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		69 732 393	96 947 174
Sum varer		69 732 393	96 947 174
Fordringer			
Kundefordringer		2 137 382	3 687 092
Andre fordringer		116 260 578	111 492 583
Sum fordringer		118 397 960	115 179 675
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 229 428	48 264 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 229 428	48 264 362
Sum omløpsmidler		232 359 781	260 391 211
SUM EIENDELER		750 429 095	676 086 940

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



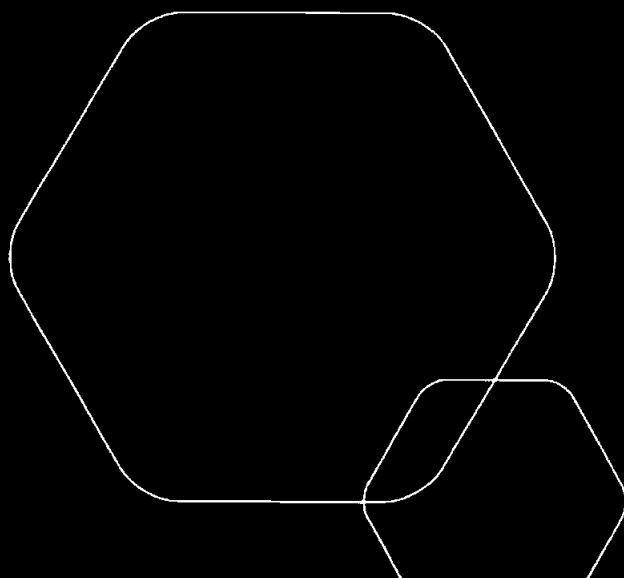
Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		158 477 643	161 827 999
Minoritetsinteresser		40 173 846	10 087 042
Sum opptjent egenkapital		198 651 489	171 915 041
Sum egenkapital		198 901 489	172 165 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		24 885 611	682 393
Sum avsetninger for forpliktelser		24 885 611	682 393
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		453 341 492	430 314 640
Øvrig langsiktig gjeld		4 111 597	3 922 422
Sum annen langsiktig gjeld		457 453 089	434 237 062
Sum langsiktig gjeld		482 338 700	434 919 455
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 837 072	31 700 859
Leverandørgjeld		8 610 976	12 157 055
Betalbar skatt		5 143 146	6 169 183
Skyldige offentlige avgifter		3 239 289	2 219 476
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		21 358 423	16 755 871
Sum kortsiktig gjeld		69 188 906	69 002 444
Sum gjeld		551 527 606	503 921 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		750 429 095	676 086 940



Årsregnskap 2022
Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 919 309 113



KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2022

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 i liten grad blitt påvirket av de utfordringene som har vært i verdensbilde i 2022 med hensyn til pandemi og krigen i Ukraina. Med unntak av noen mindre hendelser har ikke konsernet hatt utfordringer med tilgang på råvarer og arbeidskraft i forbindelse med de ulike byggeprosjektene. Enkelte av utbyggingsprosjektene har blitt påvirket av økningen i råvarepriser, deriblant prisøkning på tømmer, stål og armering. Største leverandør på prosjektsiden er selskapets heleide datterselskap, Karl-Ove Bjørnstad AS, som stort sett opererer som totalentreprenør for selskapet. Entreprenørselskapet og deres underentreprenører har i liten grad vært negativt påvirket av pandemien og alle byggeplasser har hatt kontinuerlig drift. Utleievirksomheten i konsernet har heller ikke blitt vesentlig påvirket av pandemien og de utfordringene som har vært i verdensbilde for øvrig.

Omsetningen i morselskapet ble redusert med 22 % i 2022. Hovedårsaken til dette er at selskapet hadde et prosjekt for salg som ble ferdigstilt i 2021 (Lillebyjuvelen). I 2022 er salgsinntektene i morselskapet fra salg av leiligheter på Klæbutorget, samt en forholdsmessig andel av salget på Saksvik Øvre som ferdigstilles i 4.kvartal 2023. Leieinntekter fra selskapets utleieportefølje er klassifisert som annen driftsinntekt og utgjorde sammen med inntekter for forvaltning, vaktmestertjenester m.m. MNOK 39,9. Dette er en økning sammenlignet med 2021 på 12 %.

Sum salgsinntekter på konsernnivå ble redusert med 29 % fra 2021 til 2022. Hovedårsaken til den store endringen skyldes at det i 2021 ble foretatt et salg av prosjektet i Frostaveien 3 i Trondheim kommune som i forkant av salget ble utfisjonert i eget selskap. I 2022 bestod salgsinntektene i hovedsak av leieinntekter fra utleieporteføljen, samt salg av boligprosjektene Bo Persaunet og Saksvik Øvre.

I 2022 har selskapet gjort investeringer i et utviklingsprosjekt i Innherredsveien 103 (Via Rosendal) og i Gudrunsgt 9 (Godthåb Utvikling).

Konsernet har i tillegg solgt 40 % av aksjene i KOBE Service AS i 2022.



Årsresultatet i morselskapet i 2022 var på MNOK 18,3. Den store reduksjonen fra 2021 da resultatet var MNOK 144,3 skyldes salget av prosjektet i 2021 som tidligere nevnt som var hovedårsaken til det overskuddet. På konsernnivå var årsresultatet i 2022 på MNOK 10,3, herav majoritetsandel på MNOK 9,3, mot 149,7, herav majoritetsandel på MNOK 147,6 i 2021.

Totalkapitalen var per 31.12.2022 på MNOK 670,7 i morselskapet og MNOK 750,4 i konsernet, mens det i 2021 var henholdsvis MNOK 579,8 og MNOK 676,0. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 25,9 % i morselskapet og 26,5 % i konsernet inkludert minoritetsinteresser, mens tilsvarende tall per 31.12.2021 var henholdsvis 29,1 % og 25,5 %. Hovedvekten av anleggsmidlene er bundet opp i eiendommer for utleie.

Resultatdisponeringen er vist i note 6.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Veksten i byggekostnadene fortsatte gjennom 2022. Generelt forventer markedet i Norge et lavere aktivitetsnivå i byggmarkedet som følge av en kombinasjon av kraftig kostnadsvekst og økte renter.

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 skal prosjektet Saksvik Øvre som ligger i morselskapet realiseres. Prosjektet består av 40 leiligheter og 7 rekkehus for salg, og forventes ferdigstilt 4.kvartal 2023. I tillegg blir prosjektet i Innherredsveien 103 som ligger i datterselskapet Via Rosendal AS igangsatt i 2023. Riving av eksisterende bygningsmasse ble påbegynt etter påske 2023, mens oppstart av byggeprosjektet vil finne sted sommeren 2023. På Via Rosendal blir det 58 leiligheter, samt et næringsareal.

Så langt i 2023 er det avtalt investeringer i en ny eiendom med 20 leiligheter for utleie. Eiendommen skal etter planen bli en del av utleieporteføljen i løpet av sommeren 2023. Utover dette har konsernet flere større utviklingsprosjekt med lengre tidshorisonter.

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

Som ventet har det vært en betydelig nedgang i både omsetning og resultat i 2022 sammenlignet med 2021 på grunn av salget av prosjektet i Frostaveien 3.

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.

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 2022 hatt et godt resultat og har tilfredsstillende egenkapital.

Arbeidsmiljøet

Sykefraværet i morselskapet var på 177 sykedager i 2022. Det tilsvarer 7,5 % av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. Sykefravær grunnet langtidsfravær (sykemeldinger) utgjorde 6,2 % av den totale arbeidstiden. På konsernnivå var antallet sykedager i 2022 på 431, noe som utgjorde 6,8 % av den totale arbeidstiden. Sykefravær grunnet langtidsfravær utgjorde 5,6 % av den totale arbeidstiden på konsernnivå. 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 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 2022 var 31 % kvinner (i konsernet 13 %). Blant ansatte i ledende stillinger utgjør kvinneandelen 50 % i morselskapet og i konsernet. Konsernets styre har en kvinneandel på 33 %.

Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt 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 påbegynt arbeid på en av de eldre utleiegårdene der alle opprinnelige vinduer skiftes ut for å øke isolasjonsverdien, slik at energiforbruket reduseres.

Trondheim, den 22. juni 2023

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	
2022	2021			2022	2021
Salgsinntekt					
62 406 417	94 630 250	Salgsinntekt		207 337 160	308 081 827
39 918 661	35 730 012	Annen driftsinntekt		38 480 288	39 796 447
102 325 078	130 360 262	Sum salgsinntekter	1	245 817 448	347 878 274
Driftskostnader					
57 216 910	72 912 841	Varekostnad		174 951 817	139 680 653
9 031 088	8 080 263	Lønnskostnad	2	20 368 002	22 128 406
4 275 467	4 018 922	Avskrivning	3	5 616 368	4 459 472
17 989 175	16 836 409	Annen driftskostnad	2	20 149 149	18 095 180
88 512 640	101 848 435	Sum driftskostnader		221 085 336	184 363 711
13 812 438	28 511 827	Driftsresultat		24 732 112	163 514 563
Finansposter					
23 682 709	598 632	Inntekt fra investering i datterselskap		0	0
3 704 597	1 596 717	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
28 077	53 158	Annen renteinntekt		212 367	213 365
8 255	125 187 317	Annen finansinntekt		211 172	10 633
0	525 000	Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler		0	0
5 415 000	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	0
22 594	14 981	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
10 839 655	5 605 888	Annen rentekostnad		11 514 320	6 800 182
107 500	10 000	Annen finanskostnad		437 118	10 000
11 038 889	121 279 955	Sum finansposter	4	-11 527 899	-6 586 184
24 851 327	149 791 782	Resultat før skattekostnad		13 204 213	156 928 379
6 524 914	5 531 779	Skattekostnad	5	2 856 586	7 183 554
18 326 413	144 260 003	Årsresultat	6	10 347 627	149 744 825
0	0	Minoritetens andel av resultatet	6	1 055 728	2 149 561
18 326 413	144 260 003	Majoritetens andel av resultatet	6	9 291 899	147 595 264
Opplysninger om					
13 500 000	0	Foreslått utbytte	6		
4 826 413	144 260 003	Avsatt til annen egenkapital	6		



Balanse pr. 31.12.


Morselskap	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS	Note	Konsern	
2022	2021		2022	2021
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
8 184 830	8 453 921	5	0	0
8 184 830	8 453 921		0	0
Varige driftsmidler				
320 411 274	324 426 269	3	514 491 400	410 362 503
24 767	38 968	3	347 947	471 839
320 436 041	324 465 237		514 839 347	410 834 342
Finansielle anleggsmidler				
116 467 169	43 670 404	7	0	0
49 975 613	72 005 428	8	0	0
433 964	133 895	7	2 015 354	645 378
0	0		1 214 613	4 216 009
166 876 746	115 809 727		3 229 967	4 861 387
495 497 617	448 728 885		518 069 314	415 695 729
Omløpsmidler				
15 844 012	24 010 119	9	69 732 393	96 947 174
Fordringer				
2 539 671	1 741 127	10	2 137 382	3 687 092
29 953 456	3 461 523	8	0	0
109 955 571	66 225 703	11	116 260 578	111 492 583
142 448 698	71 428 353		118 397 960	115 179 675
16 934 117	35 688 733	12	44 229 428	48 264 362
175 226 827	131 127 205		232 359 781	260 391 211
670 724 444	579 856 090		750 429 095	676 086 940

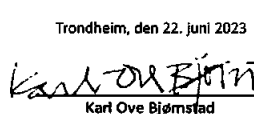



Balanse pr. 31.12.


Morselskap		Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS		Note	Konsern	
2022	2021				2022	2021
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						
173 169 075	168 342 663	Annen egenkapital			158 477 643	161 827 999
173 169 075	168 342 663	Sum opptjent egenkapital			158 477 643	161 827 999
0	0	Minoritetsinteresser		6	40 173 846	10 087 042
173 419 075	168 592 663	Sum egenkapital		6	198 901 489	172 165 041
Avsetning til forpliktelser						
0	0	Utsatt skatt		5	24 885 611	682 393
0	0	Sum avsetning for forpliktelser			24 885 611	682 393
Annen langsiktig gjeld						
436 551 492	390 166 026	Gjeld til kredittinstitusjoner		10	453 341 492	430 314 640
0	0	Øvrig langsiktig gjeld			4 111 597	3 922 422
436 551 492	390 166 026	Sum annen langsiktig gjeld			457 453 089	434 237 062
Kortsiktig gjeld						
20 837 072	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		10	20 837 072	31 700 859
3 514 088	2 143 805	Leverandørgjeld			8 610 976	12 157 055
5 102 950	5 486 560	Betalbar skatt		5	5 143 146	6 169 183
1 103 829	528 162	Skyldige offentlige avgifter			3 239 289	2 219 476
10 000 000	0	Utbytte			10 000 000	0
5 705 944	4 562 152	Konserngjeld		8	0	0
14 489 994	8 376 722	Annen kortsiktig gjeld			21 358 423	16 755 871
60 753 877	21 097 401	Sum kortsiktig gjeld			69 188 906	69 002 444
497 305 369	411 263 427	Sum gjeld			551 527 606	503 921 899
670 724 444	579 856 090	Sum egenkapital og gjeld			750 429 095	676 086 940


Trondheim, den 22. juni 2023



Siveri 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	
2022	2021		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
24 851 327	149 791 783	Resultat før skattekostnad	13 204 715	156 928 379
-5 486 559	-1 760 499	Periodens betalte skatt	-6 169 183	-1 760 499
-324 363	-124 923 025	Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-324 363	-125 051 171
4 275 467	4 018 922	Avskrivninger	5 616 368	4 459 473
5 415 000	525 000	Nedskrivning/reversering anleggsmidler	-	-
8 166 107	40 791 705	Endring i varelager	58 081 554	-8 531 107
-798 544	1 200 459	Endring i kundefordringer	1 549 710	5 334 163
1 370 284	-3 542 097	Endring i vareleverandørgjeld	-3 707 864	-978 374
-60 107 222	6 764 250	Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 342 639	-30 820 377
-22 638 503	72 866 498	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	73 593 576	-419 513
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
450 000	489 071	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	6 343 356	134 558 800
-371 908	-15 065 547	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 389 495	-85 451 685
-	-59 056 582	Selgerkredit salg av aksjer / eiendom	-	-59 056 582
-	-	Kjøp av aksjer i datterselskap (netto)	-72 649 359	-
14 470 055	-	Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-	-
-	-45 698 471	Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-	-
-	-4 735 115	Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-1 766 599	-4 202 676
-	135 564 503	Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	-	-
-74 424 373	-33 419 230	Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-1 369 976	-506 483
-59 876 226	-21 921 371	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-70 832 073	-14 658 626
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-	-65 029 618	Netto utbetaling kassekreditt	-10 863 787	-33 328 759
37 575	-	Innbetalinger gjeld konsernselskaper	-	-
-	-2 640 247	Utbetalinger gjeld konsernselskaper	-	-
68 797 152	60 172 490	Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	122 491 188	86 720 001
-1 574 614	-	Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-114 923 838	-
-	-	Innbetalinger av egenkapital	-	7 699 096
-	-	Tilbakebetalinger av egenkapital	-	-301 000
-3 500 000	-10 000 000	Utbetalinger av utbytte	-3 500 000	-10 000 000
63 760 113	-17 497 375	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-6 796 437	50 789 338
-18 754 616	33 447 752	Netto kontantstrøm for perioden	-4 034 934	35 711 199
35 688 733	2 240 981	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	48 264 362	12 553 163
16 934 117	35 688 733	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	44 229 428	48 264 362
Denne består av:				
16 934 117	35 688 733	Bankinnskudd m.v.	44 229 428	48 264 362



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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
KOBTAS AS	90,1 %	Karl-Ove Bjørnstad AS
NB Gruppen AS	100 %	KOBTAS AS
Forsøkslia A	50 %	NB Gruppen AS
NB Byggetrepreneur AS	100 %	NB Gruppen AS
Klæbutorget BT2 AS	100 %	NB Gruppen AS
<i>Midlertidig eie</i>		
KOBE Service AS	60 %	KOBTAS AS



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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 internegevinster. 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 salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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. Balanseført 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 balanseføres 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 balanseføres.

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 på anskaffelsestidspunktet.

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

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført 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 balanseført 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 2022

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 ferdigstillelse 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. Fullførelsesgraden 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.

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. Estimert 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.

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 2022

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 2022

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
62 406 417	94 630 250	Salgsinntekter	207 337 160	308 216 551
35 883 100	32 175 552	Leieinntekter	35 835 204	36 107 263
4 035 561	3 554 460	Andre driftsinntekter	2 645 084	3 554 460
102 325 077	130 360 262	Sum	245 817 448	347 878 274

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

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
7 181 440	6 623 170	Lønninger	16 448 538	18 272 069
1 055 841	979 862	Arbeidsgiveravgift	2 437 255	2 750 829
230 617	270 198	Pensjonskostnader	618 704	700 519
563 190	207 033	Andre ytelser	863 505	404 989
9 031 088	8 080 263	Sum	20 368 002	22 128 406

8	9	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	22	28
---	---	--	----	----

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 438 518	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Daglig leder har mottatt lønn for 2022 både fra Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS (mor) og Karl-Ove Bjørnstad AS.

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	233 280	632 721
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjon	118 294	355 182
Sum	351 574	987 903



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	391 621 888	71 003	391 692 891
Tilgang	371 908	0	371 908
Avgang	-175 303	0	-175 303
Omklassifisering omløpsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	391 818 493	71 003	391 889 496
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	71 456 885	46 236	71 503 121
Balanseført verdi 31.12.	320 361 608	24 767	320 386 375
Årets avskrivninger	4 261 266	14 201	4 275 467
Årets nedskrivninger			0
Forventet økonomisk levetid	25 - 100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	478 765 434	4 472 008	483 237 442
Tilgang	137 033 746	0	137 033 746
Avgang	-5 735 870	0	-5 735 870
Omklassifisering omløpsmidler	-21 726 170	0	-21 726 170
Anskaffelseskost 31.12.	588 337 140	4 472 008	592 809 148
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	73 845 740	4 124 061	77 969 801
Balanseført verdi 31.12.	514 491 400	347 947	514 839 347
Årets avskrivninger	5 492 476	122 892	5 615 368
Forventet økonomisk levetid	25 - 100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
3 704 597	1 596 717	Renteinntekt fra andre konsernselskaper	0	0
8 255	125 839 107	Andre finansinntekter	423 367	223 998
3 712 852	127 435 824	Sum finansinntekter	423 367	223 998

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
22 594	14 981	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
107 500	6 140 888	Andre finanskostnader	11 951 438	6 810 182
130 094	6 155 869	Sum finanskostnader	11 951 438	6 810 182



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		Midlertidige forskjeller		
-49 087 553	-46 046 752	Driftsmidler	108 142 481	-6 314 864
-43 744 781	0	Varebeholdning	-44 647 889	-4 594 121
-117 275	-284 893	Utestående fordringer	-455 093	-576 138
0	0	Varebeholdning / varer i arbeid	49 422 054	0
6 323 782	7 904 731	Gevinst og tapskonto	6 410 982	7 904 731
49 422 054	0	Andre midlertidige forskjeller	-929 855	10 222 910
-37 203 773	-38 426 914	Netto midlertidige forskjeller	117 942 680	6 642 518
0	0	Underskudd til fremføring	-18 367 090	-16 793 694
-37 203 773	-38 426 914	Grunnlag for utsatt skatt	99 575 590	-10 151 176
-8 184 830	-8 453 921	Utsatt skatt	21 906 630	-2 233 259
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	2 978 980	2 915 651
-8 184 830	-8 453 921	Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen	24 885 611	682 393

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
24 851 327	149 791 782	Resultat før skattekostnad	13 204 213	156 928 379
-18 258 914	-125 245 965	Permanente forskjeller	-2 490 151	-123 295 254
6 592 413	24 545 817	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	10 714 062	33 633 125
-1 223 141	3 928 577	Endring i midlertidige forskjeller	13 589 883	-1 685 445
5 369 272	28 474 394	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	24 303 945	31 947 680
-5 240 335	-4 134 118	Avgitt konsernbidrag	0	0
23 066 291	598 632	Mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	Anvendt skattemessig underskudd	-926 009	-3 905 938
23 195 228	24 938 908	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	23 377 936	28 041 742
5 102 950	5 486 560	Betalbar skatt i balansen	5 143 146	6 169 183

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		Fordeling av skattekostnaden		
1 152 874	909 506	Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
5 102 950	5 486 560	Betalbar skatt	5 143 146	6 169 183
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
6 255 824	6 396 066	Sum betalbar skatt	5 143 146	6 169 183
269 091	-864 287	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-2 286 560	1 014 371
6 524 915	5 531 779	Skattekostnad	2 856 586	7 183 554



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

		Avstemming av årets skattekostnad			
24 851 327	149 791 782	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	13 204 217	156 928 379	
5 467 292	32 954 192	Beregnet skatt	2 904 928	34 524 243	
6 524 915	5 531 779	Skattekostnad i resultatregnskapet	2 856 586	7 183 554	
1 057 623	-27 422 413	Differanse	-48 342	-27 340 689	
		Differansen består av følgende:			
-4 016 961	-27 554 112	Skatt av permanente forskjeller	1 098 588	-27 124 956	
5 074 584	131 699	Konsernbidrag	0	0	
0	0	Andre forskjeller	-1 146 930	-215 734	
1 057 623	-27 422 413	Sum forklart differanse	-48 342	-27 340 689	
		Betalt skatt i balansen			
6 255 824	6 396 066	Betalbar skatt i skattekostnaden	5 143 146	6 169 183	
-1 152 874	-909 506	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	
5 102 950	5 486 560	Betalbar skatt i balansen	5 143 146	6 169 183	

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital	
Egenkapital 01.01.	100 000	150 000	168 342 663	168 592 663	
Årets resultat	0	0	18 326 412	18 326 412	
Utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000	
Tilleggsutbytte	0	0	-3 500 000	-3 500 000	
Egenkapital 31.12.	100 000	150 000	173 169 075	173 419 075	

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital	Minoritetens andel av egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	150 000	171 915 041	172 165 041	10 087 042
Årets resultat	0	0	10 348 129	10 348 129	1 055 728
Utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000	0
Tilleggsutbytte	0	0	-3 500 000	-3 500 000	0
Tilgang minoritetsinteresse	0	0	29 888 319	29 888 319	29 888 319
Annen endring i minoritetsandel	0	0	0	0	-857 243
Egenkapital 31.12.	100 000	150 000	198 651 489	198 901 489	40 173 846



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital		Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
			siste år	(100 %)		
Karl-Ove Bjørnstad AS	Trondheim, Norge	91 %	6 836 453		4 452 542	6 656 381
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	Trondheim, Norge	100 %	360 000		503 504	356 407
MM9 Utbygging AS	Trondheim, Norge	100 %	365 251		13 322 878	1 479 408
Solstad Utvikling AS	Trondheim, Norge	70 %	676 253		63 465	441 000
Stokkbakken Utvikling AS	Trondheim, Norge	60 %	2 591 126		140 915	18 000
Gyldenløves Gate 11 AS	Trondheim, Norge	100 %	1 650 823		95 488	29 244 831
HMG9 Utvikling AS	Trondheim, Norge	100 %	543 337		-5 039	566 951
Via Rosendal AS	Trondheim, Norge	100 %	4 345 875		-555 837	47 815 872
Godthåb Utvikling AS	Trondheim, Norge	50 %	9 508 104		4 189	29 888 319
Balanseført verdi 31.12.						116 467 169

Konsernet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital		Resultat siste år (100 %)
			siste år	(100 %)	
Datterselskaper i morselskapet, se ovenfor					
Kobtas AS	Trondheim, Norge	100 %	2 793 560		3 941 805
NB Gruppen AS	Trondheim, Norge	100 %	3 254 932		4 131 377
NB Byggentreprenør AS	Trondheim, Norge	100 %	-554 015		-817 779
Forsøkslia AS	Trondheim, Norge	50 %	-423 586		-472 194
Klæbutorget AS	Trondheim, Norge	100 %	37 798		-562 767

Investeringen i KOB Service AS er klassifisert som midlertidig eie og ligger bokført til kr. 1 575 890 under regnskapslinjen Investeringer i aksjer og andeler.

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

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	1 429 443	526 340	79 929 070	75 466 951
Sum	1 429 443	526 340	79 929 070	75 466 951

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	-5 705 944	-4 562 152	-2 168 934	-679 918
Sum	-5 705 944	-4 562 152	-2 168 934	-679 918



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
KOBE Service AS	0	475 071	1 344 475	4 363 950
Sum	0	475 071	1 344 475	4 363 950

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
KOBE Service AS	0	649 337	18 050	380 213
Sum	0	649 337	18 050	380 213

Note 9 Boligprosjekter under oppføring

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
15 844 012	24 010 119	Påløpte kostnader	69 732 393	96 947 174
0	0	Avsatt for tap	0	0
15 844 012	24 010 119	Sum	69 732 393	96 947 174

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
49 975 613	72 005 428	Andre langsiktige fordringer	1 214 613	4 216 009
49 975 613	72 005 428	Sum	1 214 613	4 216 009

		Gjeld til kreditinstitusjoner		
2022	2021		2022	2021
436 551 492	390 166 026	Gjeld til kredittinstitusjoner	453 341 492	430 314 640
20 837 072	0	Gjeld til kredittinstitusjoner - byggelån	20 837 072	31 700 859
457 388 564	390 166 026	Sum	474 178 564	462 015 499

		Gjeld med forfall senere enn 5 år		
2022	2021		2022	2021
436 551 492	390 166 026	Gjeld med forfall senere enn 5 år	453 341 492	390 166 026
457 388 564	390 166 026	Gjeld sikret ved pant	474 178 564	462 015 499

		Balansført verdi av pantsatte eiendeler		
2022	2021		2022	2021
320 411 274	324 426 269	Bygninger og tomt	378 930 420	336 642 387
15 844 012	24 010 119	Varer	69 732 393	96 130 554
2 539 671	1 741 127	Kundefordringer	2 137 382	3 687 092
116 467 169	43 670 404	Aksjer	0	0
455 262 126	393 847 919	Sum	450 800 195	436 460 033



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer

Morselskapet		Andre kortsiktige fordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
59 056 582	59 056 582	Selgerkreditt salg aksjer/eiendom	59 056 582	59 056 582
49 422 054	0	Eiendomsprosjekt Saksvik	49 422 054	0
0	0	Eiendomsprosjekt Klæbutorget	0	41 188 538
1 476 935	7 169 121	Andre kortsiktige fordringer	7 781 942	11 247 463
109 955 571	66 225 703	Sum andre kortsiktige fordringer	116 260 578	111 492 583

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
408 233	281 123	Skattetrekksmidler	783 771	642 656

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	50	0	50	10,0 %
Aries Holding AS	917 823 472	0	90	90	18,0 %
Herakles Holding AS	817 823 122	0	90	90	18,0 %
Peninsula Invest AS	917 823 197	0	90	90	18,0 %
Pisces Holding AS	917 823 294	0	90	90	18,0 %
Taurus Eiendom Holding AS	917 823 340	0	90	90	18,0 %
Sum		50	450	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.



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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 2022 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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- 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.

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. Betyggende 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, 22. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID	2023-06-22 06:44

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.