



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trond Delbekk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	511 247 000	
Annen driftsinntekt		1 244 873	174 558
Sum inntekter		512 491 873	174 558
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3, 4, 5	432 047 874	
Lønnskostnad	6	1 402 098	
Annen driftskostnad	6	357 054	270 099
Sum kostnader		433 807 027	270 099
Driftsresultat		78 684 847	-95 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	2 599 202	
Finansinntekt		29 554	5 266
Sum finansinntekter		2 628 756	5 266
Annen rentekostnad		18 127	1 849
Sum finanskostnader		18 127	1 849
Netto finans		2 610 628	3 417
Ordinært resultat før skattekostnad		81 295 475	-92 124
Skattekostnad (-inntekt)	8	17 885 004	-17 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 410 471	-74 956
Årsresultat		63 410 471	-74 956
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	9		-74 956
Overføringer annen egenkapital	9	63 410 471	
Sum overføringer og disponeringer		63 410 471	-74 956



Balanse

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8		5 351 542
---------------------	---	--	-----------

Sum immaterielle eiendeler			5 351 542
----------------------------	--	--	-----------

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5, 10, 11, 12	758 776 412	479 189 466
---	------------------------	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler		758 776 412	479 189 466
-------------------------	--	-------------	-------------

Sum anleggsmidler		758 776 412	484 541 008
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	3, 4, 5, 11, 12	252 796 595	107 731 839
-----------	--------------------	-------------	-------------

Fordringer

Kundefordringer	11	2 228 415	175 698
-----------------	----	-----------	---------

Andre kortsiktige fordringer	11, 13	449 952 289	10 241 065
------------------------------	--------	-------------	------------

Sum fordringer		452 180 704	10 416 763
----------------	--	-------------	------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	14	81 069 389	35 895 564
---	----	------------	------------

Sum omløpsmidler		786 046 688	154 044 165
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		1 544 823 100	638 585 173
---------------	--	---------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	9, 15	100 000 000	100 000 000
Overkurs	9	184 561 727	184 561 727
Sum innskutt egenkapital		284 561 727	284 561 727
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	63 410 471	
Sum opptjent egenkapital		63 410 471	
Sum egenkapital		347 972 198	284 561 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	12 533 462	
Innbetalt forskudd solgte boliger	12		70 418 843
Sum avsetninger for forpliktelser		12 533 462	70 418 843
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	983 237 730	182 199 912
Ansvarlig lånekapital	13	37 415 999	36 348 782
Sum annen langsiktig gjeld		1 020 653 729	218 548 694
Sum langsiktig gjeld		1 033 187 191	288 967 537
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 345 796	38 843 738
Skyldige offentlige avgifter	14	94 593	
Annen kortsiktig gjeld	13	10 223 321	26 212 171
Sum kortsiktig gjeld		163 663 711	65 055 909
Sum gjeld		1 196 850 902	354 023 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 544 823 100	638 585 173



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 690068

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Delbekk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 912 366 987
BJØLSTAD UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	511 247 000	
Annen driftsinntekt		1 244 873	174 558
Sum inntekter		512 491 873	174 558
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3, 4, 5	432 047 874	
Lønnskostnad	6	1 402 098	
Annen driftskostnad	6	357 054	270 099
Sum kostnader		433 807 027	270 099
Driftsresultat		78 684 847	-95 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	2 599 202	
Finansinntekt		29 554	5 266
Sum finansinntekter		2 628 756	5 266
Annen rentekostnad		18 127	1 849
Sum finanskostnader		18 127	1 849
Netto finans		2 610 628	3 417
Ordinært resultat før skattekostnad		81 295 475	-92 124
Skattekostnad (-inntekt)	8	17 885 004	-17 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 410 471	-74 956
Årsresultat		63 410 471	-74 956
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	9		-74 956
Overføringer annen egenkapital	9	63 410 471	
Sum overføringer og disponeringer		63 410 471	-74 956



Organisasjonsnr: 912 366 987
BJØLSTAD UTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		5 351 542
Sum immaterielle eiendeler			5 351 542

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5, 10,	758 776 412	479 189 466
Sum varige driftsmidler		758 776 412	479 189 466

Sum anleggsmidler		758 776 412	484 541 008
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 4, 5,	252 796 595	107 731 839

Fordringer			
Kundefordringer	11	2 228 415	175 698
Andre kortsiktige fordringer	11, 13	449 952 289	10 241 065
Sum fordringer		452 180 704	10 416 763

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	14	81 069 389	35 895 564

Sum omløpsmidler		786 046 688	154 044 165
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		1 544 823 100	638 585 173
----------------------	--	----------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 15	100 000 000	100 000 000
Overkurs	9	184 561 727	184 561 727
Sum innskutt egenkapital		284 561 727	284 561 727

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	63 410 471	
Sum opptjent egenkapital		63 410 471	

Sum egenkapital		347 972 198	284 561 727
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	12 533 462	
Innbetalt forskudd solgte boliger	12		70 418 843
Sum avsetninger for forpliktelser		12 533 462	70 418 843
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	983 237 730	182 199 912
Ansvarlig lånekapital	13	37 415 999	36 348 782
Sum annen langsiktig gjeld		1 020 653 729	218 548 694
Sum langsiktig gjeld		1 033 187 191	288 967 537
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 345 796	38 843 738
Skyldige offentlige avgifter	14	94 593	
Annen kortsiktig gjeld	13	10 223 321	26 212 171
Sum kortsiktig gjeld		163 663 711	65 055 909
Sum gjeld		1 196 850 902	354 023 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 544 823 100	638 585 173



Organisasjonsnr: 912 366 987
BJØLSTAD UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
15

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	1000.00	100000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bjølstad Holding AS	100000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100000.00	100.00%	

Note
6

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1064963.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	183163.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	151389.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2583.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1402098.00	

Det er ikke utbetalt lønn eller honorar til daglig leder og styret.
Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------



Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapet har en pensjonsordning som omfatter i alt en person.

Note

Ytelser til revisjon

Revisjon	Årets	Fjorårets
	136945.00	68750.00
Andre tjenester	Årets	Fjorårets
	18750.00	
Sum godtgjørelse til revisor	Årets	Fjorårets
	155695.00	68750.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring
Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring
Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring



Bjølstad Utvikling AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning





Bjølstad Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	511 247 000	0
Annen driftsinntekt		1 244 873	174 558
Sum driftsinntekter		512 491 873	174 558
Driftskostnader			
Beholdningsendring egentilvirkede varer	3, 4, 5	432 047 874	0
Lønnskostnad	6	1 402 098	0
Annen driftskostnad	6	357 054	270 099
Sum driftskostnader		433 807 027	270 099
Driftsresultat		78 684 847	-95 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	2 599 202	0
Finansinntekt		29 554	5 266
Annen rentekostnad		18 127	1 849
Netto finansposter		2 610 628	3 417
Resultat før skatt		81 295 475	-92 124
Skattekostnad (-inntekt)	8	17 885 004	-17 168
Årsresultat (-underskudd)		63 410 471	-74 956
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	9	0	-74 956
Overføringer annen egenkapital	9	63 410 471	0
Sum disponert		63 410 471	-74 956





Bjølstad Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	0	5 351 542
Sum immaterielle eiendeler		0	5 351 542
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5, 10, 11, 12	758 776 412	479 189 466
Sum varige driftsmidler		758 776 412	479 189 466
Sum anleggsmidler		758 776 412	484 541 008
Omløpsmidler			
Boliger under tilvirkning	3, 4, 5, 11, 12	252 796 595	107 731 839
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	2 228 415	175 698
Andre kortsiktige fordringer	11, 13	449 952 289	10 241 065
Sum fordringer		452 180 704	10 416 763
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	81 069 389	35 895 564
Sum omløpsmidler		786 046 688	154 044 165
Sum eiendeler		1 544 823 100	638 585 173





Bjølstad Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 15	100 000 000	100 000 000
Overkurs	9	184 561 727	184 561 727
Sum innskutt egenkapital		<u>284 561 727</u>	<u>284 561 727</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	<u>63 410 471</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>63 410 471</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>347 972 198</u>	<u>284 561 727</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	12 533 462	0
Innbetalt forskudd solgte boliger	12	<u>0</u>	<u>70 418 843</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 533 462</u>	<u>70 418 843</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lånekapital	13	37 415 999	36 348 782
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	<u>983 237 730</u>	<u>182 199 912</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 020 653 729</u>	<u>218 548 694</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		153 345 796	38 843 738
Skyldige offentlige avgifter	14	94 593	0
Annen kortsiktig gjeld	13	<u>10 223 321</u>	<u>26 212 171</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>163 663 711</u>	<u>65 055 909</u>
Sum gjeld		<u>1 196 850 902</u>	<u>354 023 446</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 544 823 100</u>	<u>638 585 173</u>

31. desember 2023
Fredrikstad, 10. april 2024

Trond Delbekk
styreleder

Sigmund Sletvold
styremedlem

Hans Jørgen Mørland
styremedlem

Sigbjørn Moe
styremedlem

Erik Magnus Fredriksen
daglig leder





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter regnskapsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Leiligheter/Boliger under tilvirkning

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

Prosjekt i arbeid

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

Varige driftsmidler

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

Leieavtaler

Utgifter til leie av lokaler for prosjektarbeid balanseføres som andel av anlegg under utførelse og beholdning av boliger for salg.

Skatter

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





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Bruk av estimater

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

Note 2 - Salgsinntekter

2023

Pr. virksomhetsområde

Salg av boliger

511 247 000

Note 3 - Prosjekter i arbeid / Boliger under oppføring

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

Selskapet vil som utgangspunkt inntektsføre løpende en estimert verdiskaping i boligprosjektet basert på en kombinasjon av salgsgrad og fullføringsgrad, multiplisert med forventet total verdiskaping i prosjektet ved ferdigstillelse. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalcostnader for prosjektet. Prosjektets fullføringsgrad er per 31.12.2023 estimert til 34,4%.

	2023	2022
Endring av boliger under tilvirkning i resultat	430 837 000	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i andre fordringer	430 589 157	0
Beholdning av boliger under tilvirkning	252 796 595	107 731 839

Note 4 - Transaksjoner med nærstående parter

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

Aktiverte prosjektkostnader	2023	2022
Renter	1 067 200	4 879 500
Leie inkl felleskostnader	2 505 000	412 000
Prosjektledelse	7 354 000	7 512 500
Sum	10 926 200	12 804 000

Note 5 - Leieavtaler

		2023	2022
Selskapet har følgende lokaler:	Avtalens utløp		
Væretorvet 1	31.12.2024	485 920	449 225
Gamle Beddingvei 27	30.04.2024	412 490	387 243
Dokka 1	31.12.2024	733 333	0
Leie av P-plasser	31.12.2024	537 500	0
Sum leie for prosjekt i arbeid		2 169 243	836 468





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023
Lønninger	1 064 963
Arbeidsgiveravgift	183 163
Pensjonskostnader	151 389
Andre ytelser	2 583
Sum	1 402 098

Ytelser til ledende personer

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

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

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

Tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapet har en pensjonsordning som omfatter i alt en person.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Lovpålagt revisjon	136 945	68 750
Andre attestasjonstjenester	18 750	

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

Note 7 - Finansiell markedsrisiko

Selskapet har en sikringsstrategi for den langsiktige gjelden. Inngått renteswapavtale regnes som sikringsinstrument i en kontantstrømsikring. Den virkelige verdien av sikringsinstrumentet er ikke balanseført i egenkapitalen pr 31.12.2023 (jfr NRS (F) Finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser A15).

Rentebytteavtaler

Valuta	Kr	Mottar	Betaler	Markedsverdi 2023
NOK	230 000 000	Flytende	Fast	3 955 381

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	17 885 004	-17 168
Årets totale skattekostnad	17 885 004	-17 168





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	81 295 475	-92 124
Permanente forskjeller	0	14 089
Endring i midlertidige forskjeller	-99 791 467	-10 818 926
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	522 936	2 390 969
Årets skattegrunnlag	-17 973 056	-8 505 992
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	3 106 198	3 106 198
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	80 410 000	0
Varebeholdning	31 450 393	10 818 926
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 250 000	0
Sum	113 716 591	13 925 124
Akkumulert fremførbart underskudd	-53 832 402	-35 859 346
Avskåret rentefradrag til fremføring	-2 913 905	-2 390 969
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	56 970 284	-24 325 191
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	12 533 462	-5 351 542

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000 000	184 561 727	0	284 561 727
Årsresultat	0	0	63 410 471	63 410 471
Egenkapital 31.12.	100 000 000	184 561 727	63 410 471	347 972 198

Note 10 - Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 554 686	462 634 779	479 189 465
Tilgang	0	292 830 695	292 830 695
Reklassifisering	-13 243 749	0	-13 243 749
Anskaffelseskost 31.12.	3 310 937	755 465 474	758 776 411
Balanseført pr. 31.12.	3 310 937	755 465 474	758 776 411

Note 11 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år	2023	2022
Lån fra Scala Eiendom AS	18 705 262	18 172 477
Lån fra Værste AS	18 710 737	18 176 305
Lån fra kredittinstitusjoner	983 237 730	182 199 912
Sum	1 020 653 729	218 548 694





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Tomter og annen fast eiendom	758 776 412	479 189 466
Boliger under tilvirkning	252 796 595	107 731 839
Kortsiktige fordringer	452 180 704	10 416 763
Bankinnskudd	81 030 666	35 895 564
Sum	<u>1 544 784 377</u>	<u>633 233 632</u>

Lånene fra eierselskapene er å anse som ansvarlig lånekapital og er regulert i avtale. Lånene renteberegnes i henhold til denne avtalen. Lån fra kredittinstitusjoner er byggelån som løper over byggeprosjektets planlagte tidsperiode. Balanseførte renter og omkostninger av byggelån beløper seg til MNOK 64,2 pr 31.12.2023. Konvertering og delvis innfrielse forventes å skje i tidsrommet 01.10.2024 til 30.06.2025.

Note 12 - Pant og garantier

Selskapet er et prosjektselskap for oppføring av boliger og næringseiendom. Ved utgangen av 2023 har selskapet stilt sikkerhet i eiendom overfor megler for salg av prosjekterte boliger.

Selskapets eierselskaper har stilt byggherregaranti for til sammen MNOK 368 og selvskyldnerkausjon for byggelån som selskapet har tatt opp med MNOK 180.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	983 237 730	182 199 912

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

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kortsiktig fordring tilknyttet selskap	0	357 870

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Ansvarlig lån fra eierselskap	37 415 999	36 348 782
Annen kortsiktig gjeld til tilknyttet selskap	<u>8 859 218</u>	<u>26 203 421</u>
Sum	<u>46 275 217</u>	<u>62 552 203</u>

Note 14 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekksmidler utgjør	38 723





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bjølstad Holding AS	100 000	100 %	100 %





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514883564

Dokument

Bjølstad U_Årsrapport 2023 03.04.2024-2
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2024-04-10 14:48:42 CEST (+0200) av Hilde E. Antonsen (HEA)
Antonsen (HEA)
Ferdigstilt den 2024-04-15 14:22:41 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

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



Navnet norsk BankID oppga var "Trond Rino Delbekk"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-31 13:23:33 CEST (+0200)
Signert 2024-04-15 14:22:41 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Sigmund Sletvold"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-08-11 08:58:08 CEST (+0200)
Signert 2024-04-10 15:55:39 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Sigbjørn Moe"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-06-26 17:13:11 CEST (+0200)
Signert 2024-04-11 03:53:29 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Hans Jørgen Mørland"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-11-27 12:16:11 CET (+0100)
Signert 2024-04-10 16:57:26 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514883564

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



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Magnus
Fredriksen"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-01-02 20:35:03 CET (+0100)

Signert 2024-04-10 20:56:52 CEST (+0200)

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





Til generalforsamlingen i Bjølstad Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølstad Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 10. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haugen, Dag Olav	BANKID	2024-04-10 10:17

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.