



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 12.05.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	9 250	
Sum kostnader		9 250	
Driftsresultat		-9 250	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 501	
Annen finanskostnad		1 565	
Sum finanskostnader		29 066	
Netto finans		-29 066	
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 316	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-8 430	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 886	0
Årsresultat		-29 886	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-29 886	
Sum overføringer og disponeringer		-29 886	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 430	
Sum immaterielle eiendeler		8 430	
Sum anleggsmidler		8 430	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	1,3,4,8	34 127 442	
Sum varer		34 127 442	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		297 930	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 930	
Sum omløpsmidler		34 425 372	0
SUM EIENDELER		34 433 802	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	100 000	
Sum innskutt egenkapital		100 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	29 886	
Sum opptjent egenkapital		-29 886	
Sum egenkapital		70 114	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 154 847	
Leverandørgjeld		3 366 992	
Kortsiktig konserngjeld		12 841 849	
Sum kortsiktig gjeld		34 363 688	
Sum gjeld		34 363 688	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 433 802	0



Årsberetning og regnskap

for

Bjørndalstunet Utvikling AS

2022



Bjørndalstunet Utvikling AS **Organisasjonsnummer 929 115 031**

ÅRSBERETNING FOR 2022

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

Selskapet ble stiftet 25 februar i år.
Resultatet for 2022 ble negative 0,03 MNOK.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 34,4 MNOK og egenkapitalen 0,01 MNOK.

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 er byggestartet i 2022.

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 2022. Selskapet har innleid daglig leder, som har ansvaret for selskapets virksomhet.

Selskapet har påstartet arbeidet med aktsomhetsvurderinger i henhold til bestemmelsene i Åpenhetsloven. Selskapets redegjørelse vil ferdigstilles og offentliggjøres på selskapets nettsider innen 30.06.2023.

5. Ytre miljø

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



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

6. Disponeringer

Årets underskudd på kr -29.886,- , foreslår styret disponeres på følgende måte:

<u>Til udekket tap</u>	<u>NOK -29.886</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>NOK -29.886</u>

Drammen, 13.04.2023

Hans Erik Olafsbye Unelsrød
styremedlem

Georg Magne Orvold
styreleder

Espen Fjeld
styremedlem

Kristense Helling
styremedlem



Bjørndalstunet Utvikling AS

RESULTATREGNSKAP

2022

Driftskostnader

Andre driftskostnader (Note 2) 9 250

Sum Driftskostnader 9 250

Driftsresultat -9 250

Finansposter

Rentekost til foretak i samme konsern -27 501

Annen finanskostnad -1 565

Netto Finansposter -29 066

Resultat før skatt -38 316

Skattekostnader (Note 5) 8 430

Årsresultat -29 886

Disponering av årets resultat:

Til udekket tap -29 886

Sum disponert -29 886



Bjørndalstunet Utvikling AS

BALANSE

EIENDELER

2022

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel (Note 5)

8 430

Sum anleggsmidler

8 430

Omløpsmidler

Prosjekter

Prosjekter i arbeid (Note 1,3,4,8)

34 127 442

Bankinnskudd, kontanter ol.

Kontanter og bank

297 930

Sum omløpsmidler

34 425 372

Sum eiendeler

34 433 802



Bjørndalstunet Utvikling AS

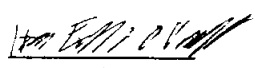
EGENKAPITAL OG GJELD


	2022
Egenkapital	
Innskutt egenkapital	
Aksjekapital (Note 6, 7)	100 000
Opptjent egenkapital	
Udekket tap (Note 7)	-29 886
Sum egenkapital	70 114
Gjeld	
Kortsiktig gjeld	
Gjeld til kreditinstitusjoner (Note 8)	18 154 847
Leverandørgjeld	3 366 992
Gjeld til Trysilhus Partner AS	1 141 849
Gjeld til Bjørndalsåsen Utvikling AS	11 700 000
Sum gjeld	34 363 688
Sum egenkapital og gjeld	34 433 802

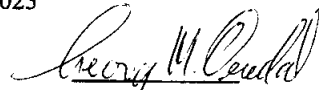
31.12.2022

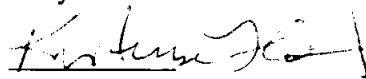
Drammen den, -----

13.04.2023


Hans Erik Olafsbye Unelsrød
styremedlem


Espen Fjeld
styremedlem


Georg Magne Orved
styreleder


Kristense Helling
styremedlem



Bjørndalstunet Utvikling AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING		2022
Operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad		-38 316
Endring i egenregiprojekter / Utbyggingseiendommer		-34 127 442
Endring i leverandørgjeld		3 366 992
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	A	-30 798 766
Investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	B	0
Finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		18 154 847
Innbetaling av aksjekapital		100 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	C	19 396 696
Netto endring i kontanter og bank	A+B+C	-11 402 070
Beholdning av kontanter og bank 1.1		0
Beholdning av kontanter og bank 31.12		297 930



Bjørndalstunet Utvikling AS

Noter til regnskapet 2022

1. Regnskapsprinsipper

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

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. 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 9.250,- til revisor inkl. mva. hvorav andre ytelser utgjør kr 0,-.

3. 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 har oppstart i 2022.

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

4. Prosjekter i arbeid

	2022
Utbyggingstomt	11 700 000
Entrepise	10 688 370
Finans	354 566
Øvrige byggekostnader	11 384 506
Solgte varers kost	0
Sum	34 127 442



5. Skattekostnader

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0
Endring utsatt skatt/ -skattefordel	-8 430
Skattekostnad ordinært resultat	-8 430

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022
Resultat før skattekostnad	-38 316
Underskudd til fremføring	38 316
Endringer midlertidige forskjeller	0
Grunnlag betalbar skatt	0
Betalbar skatt på årets resultat	22 % 0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt	0

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt

	2022	Endring
Sum midlertidige forskjeller	-	0
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-38 316	38 316
Netto midlertidige forskjeller	-38 316	38 316
Utsatt skattefordel/utsatt skatt(-)	22 % 8 430	-8 430

6. 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,-.

7. Egenkapital

Årets endring fremkommer slik:

Egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Totalt
Innbetalt egenkapital 2022	100 000	0	100 000
Udekket tap	0	-29 886	-29 886
Egenkapital 31.12.	100 000	-29 886	70 114

Selskapets ble stiftet i 2022 og stiftelsesdato er 25.02.2022.



8. Pant og sikkerhetsstillelse

Det foreligger følgende pantstillelser:

Pantsikret gjeld	2022
Gjeld til kreditinstitusjoner	18 154 847
Sum	18 154 847

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



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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

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 selskapets årsrapport 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 modifiserer 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, 11. mai 2022
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."

Hanne Kverneland Nebo

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-812612

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-05-11 13:42:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DE6ZW-ON7CV-H03L7-0D8TA-430GE-CVKLF

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>



Bjørndalstunet Utvikling AS
Organisasjonsnummer 929 115 031

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 12. mai 2023

1. Åpning

På grunnlag av innkalling 26.04.2023 ble ekstra ordinær generalforsamling i Bjørndalstunet Utvikling AS åpnet av styreleder Georg Magne Orvedal den 12.05.2023 kl. 10.00 i Albumsgate 15, Drammen. Det framkom ingen bemerkninger til innkallelsen, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

Følgende aksjonærer var tilstede:

Bjørndalåsen Utvikling AS, representert av Georg Magne Orvedal, med 500 aksjer.

Trysilhus Partner AS, representert av Kjetil Jordanger, med 500 aksjer.

Således var 100 % av de totalt 1.000 aksjene representert

2. Valg av møteleder og protokollfører

Som møteleder og protokollfører ble Georg Magne Orvedal valgt.

Til å undertegne protokollen ble Kjetil Jordanger og Georg Magne Orvedal valgt.

3. Styrets beretning

Styrets beretning ble gjennomgått og kommentert. Det framkom ingen vesentlige innvendinger.

4. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse

Resultatregnskapet og balansen med noter ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Spørsmål til regnskapet ble tilfredsstillende besvart. Deretter ble resultatregnskapet og balansen fastsatt.

5. Disponering av overskudd

Styrets forslag til disponering av årets underskudd på kr. -29.886,- ble enstemmig vedtatt med følgende beløp: avsetning til udekket tap kr. -29.886,-

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

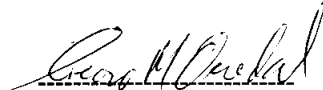
Det ble vedtatt godtgjørelse til styret med kr. 0,-


7. Valg

Som revisor ble Ernst & Young AS gjenvalgt.

Det forelå ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble deretter hevet.

Drammen, 12.05.2023


Georg Magne Orvedal


Kjetil Jordanger