

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 045 863
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJERGSTED INVEST AS
Forretningsadresse: Klubbgata 1
4013 STAVANGER

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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 23.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	121 023	151 508
Sum kostnader		121 023	151 508
Driftsresultat		-121 023	-151 508
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	1 714 426	6 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	4 769 178
Annen finansinntekt		76 925	
Sum finansinntekter		1 791 351	4 775 542
Rentekostnad til foretak i samme konsern		970 648	149 270
Annen finanskostnad		412	
Sum finanskostnader		971 060	149 270
Netto finans		820 291	4 626 272
Ordinært resultat før skattekostnad		699 268	4 474 764
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		699 268	4 474 764
Årsresultat		699 268	4 474 764
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 985 140	22 090 036
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 285 872	-17 615 272
Sum overføringer og disponeringer		699 268	4 474 764



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	89 296 525	89 296 525
Investeringer i tilknyttet selskap	4	9 388 866	9 388 866
Sum finansielle anleggsmidler		98 685 391	98 685 391
Sum anleggsmidler		98 685 391	98 685 391
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		1 714 426	6 364
Sum fordringer		1 714 426	6 364
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		700 000	
Sum investeringer		700 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 834	14 397 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 834	14 397 724
Sum omløpsmidler		2 592 260	14 404 088
SUM EIENDELER		101 277 651	113 089 479
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	358 373	358 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs		5 624	5 624
Sum innskutt egenkapital		363 997	363 997
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		63 931 610	66 217 482
Sum opptjent egenkapital		63 931 610	66 217 482
Sum egenkapital	6	64 295 607	66 581 479
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 924	63 711
Kortsiktig konserngjeld		36 058 860	28 344 768
Annen kortsiktig gjeld		920 259	18 099 520
Sum kortsiktig gjeld		36 982 043	46 507 999
Sum gjeld		36 982 043	46 507 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 277 650	113 089 478



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	250 099 366	361 837 113
Annen driftsinntekt		1 632 893	2 052 167
Sum inntekter		251 732 259	363 889 280
Kostnader			
Varekostnad		193 099 199	271 612 924
Lønnskostnad		13 597 627	12 861 569
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 979 632	1 852 089
Annen driftskostnad		18 100 036	20 223 295
Sum kostnader		228 776 494	306 549 877
Driftsresultat		22 955 765	57 339 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	57 368 997	42 816 318
Annen renteinntekt		3 253 061	4 055 678
Annen finansinntekt		78 421	1 826 173
Sum finansinntekter		60 700 479	48 698 169
Tap ved salg av aksjer		144 834	228 771
Annen rentekostnad		1 158 393	2 098 514
Annen finanskostnad		113 945	2 286
Sum finanskostnader		1 417 172	2 329 571
Netto finans		59 283 307	46 368 598
Ordinært resultat før skattekostnad		82 239 072	103 708 001
Skattekostnad på ordinært resultat		667 395	-91 159
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 571 677	103 799 160
Årsresultat		81 571 677	103 799 160



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av applikasjon	3	5 318 052	4 921 411
Sum immaterielle eiendeler		5 318 052	4 921 411
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	74 354 749	75 341 228
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	2 297 767	2 636 996
Sum varige driftsmidler		76 652 516	77 978 224
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,7	173 856 161	133 750 587
Investeringer i andre selskap		76 101 301	2 207 500
Andre langsiktige fordringer		6 030 693	7 672 552
Sum finansielle anleggsmidler		255 988 155	143 630 639
Sum anleggsmidler		337 958 723	226 530 274
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte projektkostnader	7,8	332 812 888	110 661 561
Sum varer		332 812 888	110 661 561
Fordringer			
Kundefordringer	7,9	267 888 905	293 699 690
Andre fordringer		5 338 981	24 207 040
Lån til tilknyttet selskap	7	58 108 456	106 511 443
Sum fordringer		331 336 342	424 418 173
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		700 000	0
Sum investeringer		700 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	92 588 833	73 342 279



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 588 833	73 342 279
Sum omløpsmidler		757 438 063	608 422 013
SUM EIENDELER		1 095 396 786	834 952 287

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	358 373	358 373
Overkurs		5 624	5 624
Sum innskutt egenkapital		363 997	363 997

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		512 312 760	417 397 480
Sum opptjent egenkapital		512 312 760	417 397 480

Minoritetsinteresser		2 617 051	2 797 269
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	6	515 293 808	420 558 746
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	10 843 830	10 176 436
Forpliktelse tilknyttet selskap	4	1 504 100	1 308 740
Sum avsetninger for forpliktelser		12 347 930	11 485 176

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 500 000	59 361 500
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 500 000	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 000 000	66 861 500

Sum langsiktig gjeld		21 347 930	78 346 676
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Byggelån	7	216 057 571	225 909 914
Leverandørgjeld		35 274 793	17 128 689



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldige offentlige avgifter		2 061 774	2 455 816
Utbytte		4 405 254	2 200 000
Annen kortsiktig gjeld		30 057 962	34 971 433
Kortsiktige lån	7	270 897 694	52 881 013
Sum kortsiktig gjeld		558 755 048	335 546 865
Sum gjeld		580 102 978	413 893 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 095 396 786	834 452 287



BJERGSTED INVEST AS

RESULTATREGNSKAP 2022

MORSELSKAP			KONSERN			
2021	2022	Note	DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER	Note	2022	2021
0	0		Salgsinntekter	1	250 099 366	361 837 113
0	0		Annen driftsinntekt		1 632 893	2 052 167
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsinntekter		<u>251 732 259</u>	<u>363 889 280</u>
0	0		Prosjekt/varekostnader		193 099 199	271 612 924
0	0	2	Lønn og sosiale kostnader	2	13 597 627	12 861 569
0	0		Ordinære avskrivninger	3	3 979 632	1 852 089
151 508	121 023	2	Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	18 100 036	20 223 295
<u>151 508</u>	<u>121 023</u>		Sum driftskostnader		<u>228 776 494</u>	<u>306 549 877</u>
-151 508	-121 023		DRIFTSRESULTAT		22 955 765	57 339 403
			FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
6 364	1 714 426	4	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
4 769 178	0		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	57 368 997	42 816 318
0	0		Annen renteinntekt		3 253 061	4 055 678
0	0		Gevinst ved salg av datterselskap		0	0
0	76 925		Annen finansinntekt		78 421	1 826 173
0	0		Gevinst ved salg av aksjer		0	0
0	0		Kostnad på investering i tilknyttet selskap		0	0
0	0		Tap ved salg av aksjer		-144 834	-228 771
-149 270	-970 648		Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Annen rentekostnad		-1 158 393	-2 098 514
0	-412		Andre finanskostnader		-113 945	-2 286
<u>4 626 272</u>	<u>820 291</u>		RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>59 283 307</u>	<u>46 368 598</u>
4 474 764	699 268		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		82 239 072	103 708 001
0	0	5	Skattekostnad	5	-667 395	91 159
<u>4 474 764</u>	<u>699 268</u>	6	ÅRETS RESULTAT	6	<u>81 571 677</u>	<u>103 799 160</u>
			Minoritetsandel		<u>1 745 431</u>	<u>3 074 315</u>
			Overføringer			
22 090 036	2 985 140		Utdelt tilleggsutbytte			
-17 615 272	-2 285 872		Overført fra annen egenkapital			
<u>4 474 764</u>	<u>699 268</u>		Sum disponert			



BJERGSTED INVEST AS

BALANSE PR 31.12.2022

MORSELSKAP				KONSERN		
31.12.2021	31.12.2022	Note	EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
0	0		Utvikling av applikasjon	3	5 318 052	4 921 411
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler		<u>5 318 052</u>	<u>4 921 411</u>
			Driftsmidler			
0	0		Tomter og bygninger	3,7	74 354 749	75 341 228
0	0		Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 297 767	2 636 996
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsmidler		<u>76 652 516</u>	<u>77 978 224</u>
			Finansielle anleggsmidler			
89 296 525	89 296 525	4	Investeringer i datterselskaper		0	0
9 388 866	9 388 866	4	Investeringer i tilknyttet selskap	4,7	173 856 161	133 750 587
0	0		Investeringer i andre selskap		76 101 301	2 207 500
0	0		Andre langsiktige fordringer	7	6 030 693	7 672 552
<u>98 685 391</u>	<u>98 685 391</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>255 988 155</u>	<u>143 630 639</u>
<u>98 685 391</u>	<u>98 685 391</u>		Sum anleggsmidler		<u>337 958 723</u>	<u>226 530 274</u>
			Omløpsmidler			
			Varelager			
0	0		Tomteområder og nedlagte projektkostnader	7,8	332 812 888	110 661 561
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varelager		<u>332 812 888</u>	<u>110 661 561</u>
			Fordringer			
0	0		Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	7,9	267 888 905	293 699 690
0	0		Andre fordringer		5 338 981	24 207 040
0	0		Lån til tilknyttet selskap	7	58 108 456	106 511 443
6 364	1 714 426		Konsernfordringer		0	0
<u>6 364</u>	<u>1 714 426</u>		Sum fordringer		<u>331 336 342</u>	<u>424 418 173</u>
			Investeringer			
0	700 000		Markedsbaserte aksjer		700 000	0
<u>0</u>	<u>700 000</u>		Sum investeringer		<u>700 000</u>	<u>0</u>
14 397 724	177 834	10	Bankinnskudd	10	92 588 833	73 342 279
<u>14 404 088</u>	<u>2 592 260</u>		Sum omløpsmidler		<u>757 438 063</u>	<u>608 422 013</u>
<u>113 089 479</u>	<u>101 277 651</u>		SUM EIENDELER		<u>1 095 396 786</u>	<u>834 952 287</u>



BJERGSTED INVEST AS

BALANSE PR 31.12.2022

MORSELSKAP				KONSERN			
31.12.2021	31.12.2022	Note	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2022	31.12.2021	
			Egenkapital				
			Innskutt egenkapital				
358 373	358 373	11	Aksjekapital	11	358 373	358 373	
5 624	5 624		Overkurs		5 624	5 624	
<u>363 997</u>	<u>363 997</u>		Sum innskutt egenkapital		<u>363 997</u>	<u>363 997</u>	
			Oppført egenkapital				
66 217 482	63 931 610		Annen egenkapital		512 312 760	417 397 480	
<u>66 217 482</u>	<u>63 931 610</u>		Sum oppført egenkapital		<u>512 312 760</u>	<u>417 397 480</u>	
			Minoritetsinteresser		2 617 051	2 797 269	
<u>66 581 479</u>	<u>64 295 607</u>	6	Sum egenkapital	6	<u>515 293 808</u>	<u>420 558 746</u>	
			Gjeld				
			Avsetning for forpliktelser				
0	0	5	Utsatt skatt	5	10 843 830	10 176 436	
0	0		Garantiansvar		0	500 000	
0	0		Forpliktelse tilknyttet selskap	4	1 504 100	1 308 740	
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 347 930</u>	<u>11 985 176</u>	
			Annen langsiktig gjeld				
0	0		Gjeld til kreditinstitusjoner	7	1 500 000	59 361 500	
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	7	7 500 000	7 500 000	
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 000 000</u>	<u>66 861 500</u>	
			Kortsiktig gjeld				
63 711	2 924		Leverandørgjeld		35 274 793	17 128 689	
0	0		Byggelån	7	216 057 571	225 909 914	
0	0		Offentlige avgifter		2 061 774	2 455 816	
28 344 768	36 058 860		Gjeld til foretak i samme konsern		0	0	
0	0		Kortsiktige lån	7	270 897 694	52 881 013	
0	0		Utbytte		4 405 254	2 200 000	
18 099 520	920 259		Annen kortsiktig gjeld		30 057 962	34 971 433	
<u>46 507 999</u>	<u>36 982 043</u>		Sum annen kortsiktig gjeld		<u>558 755 048</u>	<u>335 546 865</u>	
<u>113 089 479</u>	<u>101 277 651</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 095 396 786</u>	<u>834 952 287</u>	

Stavanger, 23. juni 2023

Ivar Isdal
Styreleder / Daglig leder



BJERGSTED INVEST AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP		KONSERN	
2021	2022	2022	2021
4 474 764	699 268	82 239 072	103 708 001
0	0	0	0
-6 364	-1 714 426	0	0
-4 769 178	0	-57 368 997	-42 816 318
0	-76 925	-76 925	0
0	0	Gevinst/ tap på aksjer	-1 977 501
0	0	Gevinst ved salg av driftsmidler	-175 267
0	0	Ordinære avskrivninger	3 979 632
0	0	Endring i varelager/prosjekter	29 605 573
0	0	Endring i kundefordringer/forskuddsfakturering	209 864 957
41 454	-60 788	Endring i leverandørgjeld	2 011 068
1 074	0	Endring i andre tidsavgrensingsposter	17 385 024
-258 250	-1 152 871	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	287 639 404
0	0	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	29 153 205
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	120 000
0	0	Innbetaling på salg aksjer i tilknyttet selskap/andre aksjer	-3 050 192
0	0	Inn-/utbetalinger andre langsiktige fordringer	-21 770 091
0	0	Inn-/utbetalinger fra lån til tilknyttet selskap	2 113 370
0	0	Innbetaling på aksjer i tilknyttet selskap	1 641 859
0	0	Utbetaling ved oppgjør av aksjer i datterselskap	35 567 120
0	0	Utbetaling ved kjøp/innskudd tilknyttet selskap	-471 411
0	0	Innbetaling av utbytte og konsernbidrag datterselskap	0
59 961	6 364	Innbetaling av utbytte fra tilknyttet selskap	1 664 130
14 244 443	0	Utbetaling ved investering i markedsbaserte aksjer	-52 694
0	-700 000	Utbetaling av utbytte fra markedsbaserte aksjer	-14 000 000
0	76 925	Innbetaling av utbytte fra markedsbaserte aksjer	-31 722 093
14 304 404	-616 711	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	14 244 443
0	0	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	3 478 700
16 863 306	-17 179 261	Endring i byggelån	0
0	0	Inn-/utbetaling til aksjonær	-225 909 914
-28 090 036	-2 985 140	Endring i kortsiktige lån	-17 179 261
0	0	Utbetaling av utbytte	-15 214 880
0	0	Innbetalt fra minoritetsaksjonær	-5 185 140
0	0	Inn-/utbetaling langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	751 950
0	0	Inn-/utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-57 861 500
11 565 175	7 714 092	Endring i konsernmellomværende	0
338 445	-12 450 309	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	71 294 172
14 384 599	-14 219 891	NETTO KONTANTSTRØM FOR PERIODEN	16 863 306
7 699	14 397 724	Kontanter, bankinnskudd ved periodens begynnelse	-28 100 092
5 425	0	Kontanter, bankinnskudd fra fusjonert/kjøpt datterselskap	34 430
14 397 724	177 834	Kontanter, bankinnskudd og ved periodens slutt	-87 472 748
			0



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

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.

Morselskap:

Bjergsted Invest AS

Datterselskap (eierandel i parentes):

Bjergsted Investering AS (100 %)

Datterdatterselskap (eierandel i parentes):

Ineo Eiendom AS (100%)

Heime Proptech AS (80%)

Datterdatterdatterselskap (eierandel i parentes):

Valahaug AS (95%)

Jadarholm AS (97%)

Prosjektledelse AS (100%)

Varhaugs Holding & Finans AS (100%)

Vålandshagen AS (95%)

Bryggene AS (95%)

T27 Andeler AS (68%)

Sjøhagen Andeler AS (95%)

Jåtunringen AS (100%)

Eplestien Eiendom AS (95%)

Heime Eiendom AS (100%)

Rådhusmarka AS (97%)

Rådhusmarka RM5 AS (97%)

Rådhusmarka RM7 AS (97%)

Rådhusmarka RM8 AS (97%)

Rådhusmarka RM) AS (97%)

Datterdatterdatterdatterselskap (eierandel i parentes):

Rådhusmarka Borettslag RM 3 (97%)

Rådhusmarka Borettslag RM 4 (97%)

Rådhusmarka Borettslag RM6 (97%)

Bryggene Borettslag (95%)

Bryggene Eiendom AS (95%)

Sjøhagen Eiendom AS (95%)

Vålandshagen Eiendom AS (95%)

T27 Eiendom AS] (68%)

I tillegg inngår aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Randaberg Sentrum AS (45 %)

Rådhusmarka AS (47 %)

Ovalen Parkering AS (47 %)

Jättå Tomteselskap AS (47 %)

Urban Sea Hotel AS (50 %)

Urban Sea AS (47 %)

Madla Vest 1 AS (50 %)

Pyntenestet Andeler AS (50 %)

Lura Infra AS (38 %)

Eikeberget AS (50 %)

Bilpleie Holdco AS (50 %)

Sola Bygg AS (49,7 %)



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 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 tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngvinster. 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.

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

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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).

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 ("knøkkpunktmetoden"). 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 ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For råvarer brukes gjenanskaffelseskost som tilnærming til 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) inkl. byggelånsrenter. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, 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.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater 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.

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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Salgsinntekter

Konsernets salgsinntekter kommer fra salg av boliger og borettslag i Rogaland.

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
0	0	Lønninger	10 575 794	10 317 428
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 675 374	1 571 413
0	0	Pensjonskostnader	1 021 852	808 542
0	0	Andre ytelser	324 607	164 186
0	0	Sum	13 597 627	12 861 569
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	11,8	10,2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn til daglig leder utbetales i datterdatterdatterselskapet Prosjektledelse AS		
Lønn	713 723	0
Pensjonsutgifter	89 324	0
Annen godtgjørelse	12 084	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	36 406	523 331
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	12 500	254 270
Annen bistand	8 125	410 375
Sum eks. mva	57 031	1 187 976

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Tomt, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 31.12	84 619 507	4 178 687	88 798 192
Tilgang	971 041	355 145	1 326 186
Overføring	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	85 590 548	4 533 832	90 124 378
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	9 278 277	1 541 691	10 819 968
Årets avskrivninger	1 957 520	694 374	2 651 894
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	11 235 797	2 236 065	13 471 862
Balansført verdi 31.12.	74 354 749	2 297 767	76 652 516

Forventet økonomisk levetid	50 år		3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Avskr. Ikke	Lineær

Utvikling av applikasjon

Anskaffelseskost 31.12	5 152 027
Tilgang	1 724 379
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	6 876 406
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	230 616
Årets avskrivninger	1 327 738
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 558 354
Balansført verdi 31.12.	5 318 052

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan Avskrives ikke før den er ferdig utviklet.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 4 Datterselskap og tilknyttede selskaper

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden. Av mottatt konsernbidrag og utbytte fra datterselskap er kr 1 714 426 inntektsført.

Datter- og datterdatterdatterselskap:	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Bjergsted Investering AS	Stavanger	100,0 %	89 296 525	1 203 913	127 075 353
Sum			89 296 525		

Morselskap

Morselskapet har ingen investeringer i tilknyttede selskap. Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttede selskap:	Forretningskontor	Eierandel / stemmeandel	Kostpris	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Sola Bygg AS	Sola	49,72 %	4 864 131	4 864 131	1 404 590	12 506 081
Stavanger Sentrumsinvest AS	Oslo	25,00 %	4 524 735	4 524 735	-324 429	17 774 511
Sum				9 388 866		

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Bokført verdi 1.1.2022	Kjøp/tilgang	Resultatandel	Utgang	Mottatt / Tilført kapital	Bokført verdi 31.12.2022
Ovalen Parkering AS	Stavanger	364 290	0	-287 719	0	0	76 571
Urban Sea AS	Stavanger	3 295 975	0	-323 971	0	0	2 972 004
Urban Sea Hotell AS	Stavanger	166 402	0	-258 963	0	0	-92 561
Randaberg Sentrum AS	Stavanger	7 909 164	0	-40 634	0	-4 725 000	3 143 530
Rådhusmarka AS	Stavanger	8 509 313	0	4 594 471	-13 103 784	0	0
Jåttå Tomteselskap AS*	Stavanger	64 435 320	0	52 428 516	0	-13 630 000	103 233 836
Lura Infra AS	Stavanger	-1 308 740	0	-102 800	0	0	-1 411 540
Pyntenestet Andeler AS	Stavanger	29 672 049	14 000 000	-2 776 397	0	0	40 895 652
Madla Vest 1 AS	Klepp	2 386 714	0	2 425 262	0	0	4 811 976
Eikeberget AS	Stavanger	2 089 680	0	-93 432	0	0	1 996 248
Bilpleie Holdco AS	Stavanger	4 877 038	0	1 187 409	0	0	6 064 447
Sola Bygg AS	Sola	5 519 909	0	698 362	0	0	6 218 271
Stavanger Sentrumsinvest AS	Oslo	4 524 735	0	-81 107	0	0	4 443 628
Sum		132 441 849	14 000 000	57 368 997	-13 103 784	-18 355 000	172 352 060

Avsetning for forpliktelse tilknyttet selskap -1 308 740 -1 504 101

Sum bokført investering i tilknyttet selskap 133 750 587 173 856 161

Selskap med negativ verdi er vist som gjeld i konsernbalansen under regnskapsposten "Forpliktelse tilknyttet selskap". Ved utgangen av året foreligger det ingen uavskrevne merverdier.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 5 Skatt

Morselskapet		Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		Konsernet	
2021	2022		2022	2021	
0	0	Midlertidige forskjeller			
0	0	Varige driftsmidler	47 627 636	57 666 662	
0	0	Tomteområder for utbygging	2 617 759	-13 336	
0	0	Kundefordringer, opplyst ikke fakturerte inntekter	0	0	
0	0	Fordringer	0	0	
0	0	Garantiansvar	0	-500 000	
0	0	Gevinst- og tapskonto	1 117 762	1 397 205	
0	0	Netto midlertidige forskjeller	51 363 157	58 429 531	
-624 650	-624 650	Underskudd til fremføring	-10 760 522	-13 397 334	
624 650	624 650	Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlaget	8 687 505	1 224 334	
0	0	Grunnlag for utsatt skatt	49 290 140	46 256 531	
0	0	22 % utsatt skatt	10 843 830	10 176 437	
0	0	Utsatt skatt i balansen	10 843 830	10 176 437	
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt					
2021	2022		2022	2021	
		Grunnlag for betalbar skatt			
4 474 764	699 268	Resultat før skattekostnad	82 239 072	103 708 001	
-4 769 178	0	Utbytte/gevinst/tap/salg av aksjer	0	-1 746 675	
29 833	-74 619	Andre permanente forskjeller	999 940	139 278	
0	0	Resultatandel tilknyttede selskaper	-57 368 997	-42 816 318	
0	0	Andre ikke skattepliktige inntekter	-21 552 242	-60 562 906	
0	0	Endring midlertidige forskjeller ved avgang selskap	0	0	
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	664 629	-5 711 541	
-264 580	624 650	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat (A)	4 982 402	-6 990 160	
264 580	-624 650	Overført underskudd til fremføring	-4 982 402	6 990 160	
0	0	Grunnlag betalbar skatt i balansen	0	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen 22 %	0	0	
0	0	Avgang betalbar skatt ved salg av datter	0	0	
0	0	Balansført betalbar skatt	0	0	
Fordeling av skattekostnaden					
Morselskapet			Konsernet		
2021	2022		2022	2021	
-58 208	137 423	Betalbar skatt (22 % av grunnlag (A))	1 096 128	-1 537 835	
0	0	for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	0	
58 208	-137 423	For lite avsatt bet.bar skatt	-282 515	131 930	
0	0	Endring i ikke balansført utsatt skattefordel	0	58 208	
0	0	Endring i utsatt skatt på forskjeller solgte datterselskap	0	0	
0	0	Endring i utsatt skatt midlertidige forskjeller	-146 218	1 256 539	
0	0	Endring i utsatt skatt kjøpte merverdier	0	0	
0	0	Endring i utsatt skatt / utgang ved fusjon 1.1.20	0	0	
0	0	Skattekostnad	667 395	-91 159	
0 %	0 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	1 %	0 %	



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	358 373	5 624	66 217 482	66 581 479
Årets resultat	0	0	699 268	699 268
Tilleggsutbytte	0	0	-2 985 140	-2 985 140
Egenkapital 31.12.2022	358 373	5 624	63 931 610	64 295 607

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.2022	358 373	5 624	417 397 480	2 797 269	420 558 746
Innskudd minoritet	0	0	0	751 950	751 950
Årets resultat	0	0	79 826 246	1 745 431	81 571 677
Tilgang konsermetablering	0	0	18 074 174	1 727 655	19 801 829
Tilleggsutbytte	0	0	-2 985 140	0	-2 985 140
Avsatt utbytte	0	0	0	-4 405 254	-4 405 254
Egenkapital 31.12.2022	358 373	5 624	512 312 760	2 617 051	515 293 808

Note 7 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
0	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	6 030 693	7 672 552
0	0	Sum	6 030 693	7 672 552
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum	0	0
		Gjeld og garantier sikret ved pant		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 000	59 361 500
0	0	Byggelån	216 057 571	225 909 914
0	0	Kjøpte bankgarantier	0	69 353 624
0	0	Andre kortsiktige lån	37 666 133	52 881 013
0	0	Sum	255 223 704	407 506 051
		Balansført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Aksjer i enkelte tilknyttede selskap* (begrenset til kr 18,5 mill)	0	64 435 320
0	0	Tomeområder og nedlagte prosjektkostnader	283 074 671	110 661 561
0	0	Fordring tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)*	0	48 604 304
0	0	Kundefordringer, prosjekter i arbeid	184 054 172	293 675 246
0	0	Tomter og bygninger	0	75 341 228
0	0	Sum	467 128 843	592 717 659
		Spesifikasjon av kortsiktige lån		
0	0	Forskudd fra borettslag	37 666 133	52 881 013
0	47 395 425	Selgerkreditt ved kjøp av tomter	113 157 611	0
0	102 688 016	Selgerkreditt ved kjøp av aksjer og fordringer	120 073 950	0
0	150 083 441	Sum	270 897 694	52 881 013

*Aksjer og fordringer i Jåttå Tomteselskap AS er stilt til sikkerhet for garantiramme til konsernets bankforbindelse.

I posten kortsiktige lån kr 37 666 133 gjelder forskudd fra Borettslaget vedrørende ferdige, ikke solgte leiligheter. Ikke solgte leiligheter inngår i posten nedlagte prosjektkostnader. Borettslaget har sikkerhet i disse leilighetene.

Konsernet har stillet som kausionist på gjeld for til sammen kr 1 582 500.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 8 Varelager

Posten tomteområder og nedlagte prosjektkostnader består av tomteområde under utvikling, leiligheter under oppføring og ferdigstilte leiligheter for videresalg. Beholdningen er vurdert til det laveste av virkelig verdi og tilvirkningskost inkludert byggelånsrenter.

Note 9 Anleggskontrakter, prosjekter under utvikling

Morselskapet		Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
0	0	Kostnader igangværende fastprisprosjekter	198 041 747	258 570 740
0	0	Inntektsført dekningsbidrag	11 629 639	68 047 813
0	0	Opptjent inntekt	209 671 386	326 618 553
0	0	- Fakturert	-13 335 214	-34 766 500
0	0	Prosjekt under utførelse	196 336 172	291 852 053
0	0	Ordinære kundefordringer	71 552 733	1 847 637
0	0	Kundefordringer, prosjekt under utførelse	267 888 905	293 699 691
0	0	Forskudd fra kunder	0	0

Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
0	0	Skattetrekksmidler / bundne midler	545 766	552 006
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	0	0

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 358 373,40 består av 298 514 aksjer á kr 1,200525.

Aksjonærer pr 31.12.:	Verv	Stemmeandel	Eierandel
Ivar Isdal	Styreleder og daglig leder	76 %	76 %
Vette Isdal Bringsjord		8 %	8 %
Erlend Isdal Bringsjord		8 %	8 %
Thea Isdal Bringsjord		8 %	8 %
Sum		100 %	100 %



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2022



ÅRSBERETNING 2022
BJERGSTED INVEST AS

VIRKSOMHETENS ART

Formålet til Bjergsted Invest AS er eiendomsutvikling samt investering i andre selskaper.

Forretningskontoret er i Stavanger kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet og konsernet er i sunn økonomisk og finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Konsernet har i 2022 hatt 11,8 ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har ikke vært sykefravær av betydning i 2022. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Selskapets styre består av 1 mann.

Selskapet og konsernet har en policy som tar sikte på at de ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte, eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

FORSKINING OG UTVIKLING

Selskapet og konsernet driver ikke med forskning og utvikling.

MILJØRAPPORTERING

Styret legger vekt på at det i konsernselskaper som driver med boligoppføring gjøres kildesortering. Utover dette vurderer styret at det ikke blir drevet virksomhet i selskapet og konsernet som gir utslipp som kan være til skade for miljøet.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet har ingen finansielle instrumenter. Den finansielle markedsrisikoen vil være knyttet til vesentlige endringer i rentenivået.

Kreditrisiko

Konsernet sine fordringer er stort sett knyttet til salg av fast eiendom hvor en har sikkerhet frem til overlevering. Det inngås avtale om forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse og risikoen for tap er således begrenset.



Likviditetsrisiko

Kapitalbindingen i konsernets prosjekter, varer og kundefordringer pr 31.12.22 er netto høyere enn i 2021, da det er flere pågående prosjekter. Selskapet og konsernet overholder sine betalingsforpliktelser ovenfor leverandører og bank pr 31.12.22. Det er ingen indikasjoner på endringer i betalingsbetingelser eller lignende som vil påvirke konsernets likviditet. Alle prosjekter har en trygg finansiering. Likviditetsrisikoen vurderes som begrenset.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Morselskapet har ingen omsetning, og hadde i 2022 et negativt driftsresultat på kr 0,1 mill. Selskapet mottok inntekter på investering i datterselskap på totalt kr 1,7 mill, og endte med et årsresultat på kr 0,7 mill.

Selskapets total kapital var ved utgangen av året kr 101 mill sammenlignet med kr 113 mill året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.22 var 63 %. Bankinnskudd utgjorde ved årets utløp kr 0,2 mill.

I konsernregnskapet utgjør driftinntekter kr 252 mill, og driftskostnader kr 229 mill. Dette gir et driftsresultat på kr 23 mill, sammenlignet med kr 57 mill i 2021. Konsernets inntekter fra investering i tilknyttede selskaper utgjør i 2022 kr 57 mill. Konsernet endte med et årsresultat på kr 82 mill, sammenlignet med kr 104 mill året før.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var i 2022 kr 288 mill, som er en kraftig økning fra kr 29 mill i 2021. Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 38 mill er i hovedsak knyttet til investering i tilknyttede selskaper. Det er i 2022 gjort betydelig nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner, som medfører en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 321 mill. Ved utløpet av 2022 hadde konsernet bankinnskudd på kr 93 mill.

Konsernet har en total kapital 1 095 mill. sammenlignet med kr 835 mill. året før. Egenkapitalandelen er 47 % pr 31.12.22 mot 50 % pr 31.12.21.

Konsernet har i 2022 kjøpt aksjer i Rådhusmarka AS med datterselskaper, og disse er konsolidert inn i konsernregnskapet for 2022.

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av selskapet og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

STYREFORSIKRING

Konsernet har tegnet styreforsikring for sine medlemmer samt ledelse.

FREMTIDIGE UTSIKTER / MARKED

Konsernet har en rekke boligprosjekter under utvikling som forventes å gi god aktivitet og inntjening de neste årene. Styret er imidlertid oppmerksom på at et urolig makrobilde og økte renternivåer kan være egnet til å påvirke markedet. Endring i priser på byggevarer og innsatsfaktorer vil kunne få betydning for fremtidig inntjening. Konsernet kommer til å tilpasse sin produksjon til konjunktorene, men har



økonomisk rygggrad til å håndtere et mulig fall i eiendoms- og boligmarkedet. Totalt sett mener styret at fremtidsutsiktene er gode.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter, samt utleiegrad i næringseiendommer måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger og utleiegrad i porteføljen blir for stor.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd i Bjergsted Invest AS:

Utdelt tilleggsutbytte	2 985 140
Overført fra annen egenkapital	-2 285 872
Totalt disponert	699 268

Stavanger, 23. juni 2023

Ivar Isdal

Styreleder / Daglig leder



 Securely signed with Brevio

Bjergsted invest Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Isdal, Ivar	BANKID	2023-06-26 15:45

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.



Til generalforsamlingen i Bjergsted Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjergsted Invest 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

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. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 23. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fuglevik, Rune	BANKID	2023-06-27 10:44

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.