



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 543 529
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLSTØ GRUPPEN AS
Forretningsadresse: c/o John Olav Gjelstad
Plassen 30
3919 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap 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: John Olav Gjelstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 01.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Varekostnad		7 500	
Avskrivning		21 945	1 434
Annen driftskostnad		2 089 950	422 772
Sum kostnader		2 119 395	424 206
Driftsresultat		-2 119 395	-424 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 516 214	28 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 355 212	1 244 419
Sum finansinntekter		11 871 426	29 244 419
Annen rentekostnad		6 328	
Annen finanskostnad		1 826 006	1 993 895
Sum finanskostnader		1 832 334	1 993 895
Netto finans		10 039 092	27 250 524
Ordinært resultat før skattekostnad		7 919 697	26 826 318
Skattekostnad		1 783 172	4 683 074
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 136 525	22 143 244
Årsresultat		6 136 525	22 143 244
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-622 045
Overføring til/fra annen egenkapital		-6 136 525	-21 521 199
Sum overføringer og disponeringer		-6 136 525	-22 143 244



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 765	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		12 330	15 770
Sum varige driftsmidler		77 095	15 770
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		106 931 216	97 230 410
Lån til foretak i samme konsern		25 722 916	35 268 284
Sum finansielle anleggsmidler		132 654 132	132 498 694
Sum anleggsmidler		132 731 227	132 514 464
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		2 000 000	2 000 000
Sum varer		2 000 000	2 000 000
Fordringer			
Andre fordringer		20 347 340	48 000 000
Sum fordringer		20 347 340	48 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 301 450	1 086 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 301 450	1 086 295
Sum omløpsmidler		25 648 790	51 086 295
SUM EIENDELER		158 380 017	183 600 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 581 000	1 581 000
Overkurs		94 796 865	94 796 865
Sum innskutt egenkapital		96 377 865	96 377 865
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 279 769	22 143 244
Sum opptjent egenkapital		28 279 769	22 143 244
Sum egenkapital		124 657 634	118 521 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 306	442
Sum avsetninger for forpliktelser		2 306	442
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 306	442
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 019	53 968
Betalbar skatt			8 907 183
Annen kortsiktig gjeld		33 700 058	56 118 058
Sum kortsiktig gjeld		33 720 077	65 079 209
Sum gjeld		33 722 383	65 079 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 380 017	183 600 760



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		57 683 593	113 124 304
Sum inntekter		57 683 593	113 124 304
Kostnader			
Varekostnad		33 561 293	78 884 080
Lønnskostnad		4 937 519	5 426 065
Avskrivning		947 380	2 517 516
Annen driftskostnad		8 602 684	7 738 826
Sum kostnader		48 048 876	94 566 487
Driftsresultat		9 634 717	18 557 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		190 320	530 522
Sum finansinntekter		190 320	530 522
Annen finanskostnad		241 410	14 395
Sum finanskostnader		241 410	14 395
Netto finans		-51 090	516 127
Ordinært resultat før skattekostnad		9 583 627	19 073 944
Skattekostnad		2 396 976	4 195 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 186 651	14 878 882
Årsresultat		7 186 651	14 878 882



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		25 000	25 000
Goodwill		7 546 933	6 695 655
Sum immaterielle eiendeler		7 571 933	6 720 655
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 185 044	5 248 691
Maskiner og anlegg		939 046	1 091 967
Sum varige driftsmidler		6 124 090	6 340 658
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		3 247 272	10 232 280
Investeringer i aksjer og andeler		6 250	6 250
Sum finansielle anleggsmidler		3 253 522	10 238 530
Sum anleggsmidler		16 949 545	23 299 843
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		128 680 977	128 940 351
Sum varer		128 680 977	128 940 351
Fordringer			
Kundefordringer		2 499 583	4 724 766
Andre fordringer		578 849	2 289 311
Sum fordringer		3 078 432	7 014 077
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 519 887	15 251 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 519 887	15 251 143
Sum omløpsmidler		146 279 296	151 205 571
SUM EIENDELER		163 228 841	174 505 414



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 581 000	1 581 000
Overkurs		80 837 695	80 837 695
Sum innskutt egenkapital		82 418 695	82 418 695
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 279 207	14 878 882
Sum opptjent egenkapital		22 279 207	14 878 882
Sum egenkapital		104 697 902	97 297 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		14 589 163	13 258 231
Sum avsetninger for forpliktelser		14 589 163	13 258 231
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 832 355	40 112 313
Sum annen langsiktig gjeld		34 832 355	40 112 313
Sum langsiktig gjeld		49 421 518	53 370 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 601 965	2 759 167
Betalbar skatt		2 904 648	8 923 157
Skyldige offentlige avgifter		1 164 088	1 060 295
Annen kortsiktig gjeld		1 438 720	11 094 674
Sum kortsiktig gjeld		9 109 421	23 837 293
Sum gjeld		58 530 939	77 207 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 228 841	174 505 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 561206

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 543 529
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLSTØ GRUPPEN AS
Forretningsadresse: c/o John Olav Gjelstad
Plassen 30
3919 FORSGRUNN

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: John Olav Gjelstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2022: Årsregnskap 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, 12.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 543 529
FJELLSTØ GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Varekostnad		7 500	
Avskrivning		21 945	1 434
Annen driftskostnad		2 089 950	422 772
Sum kostnader		2 119 395	424 206
Driftsresultat		-2 119 395	-424 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 516 214	28 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 355 212	1 244 419
Sum finansinntekter		11 871 426	29 244 419
Annen rentekostnad		6 328	
Annen finanskostnad		1 826 006	1 993 895
Sum finanskostnader		1 832 334	1 993 895
Netto finans		10 039 092	27 250 524
Ordinært resultat før skattekostnad		7 919 697	26 826 318
Skattekostnad		1 783 172	4 683 074
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 136 525	22 143 244
Årsresultat		6 136 525	22 143 244
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-622 045
Overføring til/fra annen egenkapital		-6 136 525	-21 521 199
Sum overføringer og disponeringer		-6 136 525	-22 143 244



Organisasjonsnr: 915 543 529
FJELLSTØ GRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

64 765

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

12 330

15 770

Sum varige driftsmidler

77 095

15 770

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

106 931 216

97 230 410

Lån til foretak i samme

konsern

25 722 916

35 268 284

Sum finansielle

anleggsmidler

132 654 132

132 498 694

Sum anleggsmidler

132 731 227

132 514 464

Omløpsmidler

Varer

Varer

2 000 000

2 000 000

Sum varer

2 000 000

2 000 000

Fordringer

Andre fordringer

20 347 340

48 000 000

Sum fordringer

20 347 340

48 000 000

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 301 450

1 086 295

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 301 450

1 086 295

Sum omløpsmidler

25 648 790

51 086 295

SUM EIENDELER

158 380 017

183 600 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

1 581 000

1 581 000

Overkurs

94 796 865

94 796 865



Sum innskutt egenkapital	96 377 865	96 377 865
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 279 769	22 143 244
Sum opptjent egenkapital	28 279 769	22 143 244
Sum egenkapital	124 657 634	118 521 109
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	2 306	442
Sum avsetninger for forpliktelseser	2 306	442
Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	2 306	442
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	20 019	53 968
Betalbar skatt		8 907 183
Annen kortsiktig gjeld	33 700 058	56 118 058
Sum kortsiktig gjeld	33 720 077	65 079 209
Sum gjeld	33 722 383	65 079 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	158 380 017	183 600 760



Organisasjonsnr: 915 543 529
FJELLSTØ GRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		57 683 593	113 124 304
Sum inntekter		57 683 593	113 124 304
Kostnader			
Varekostnad		33 561 293	78 884 080
Lønnskostnad		4 937 519	5 426 065
Avskrivning		947 380	2 517 516
Annen driftskostnad		8 602 684	7 738 826
Sum kostnader		48 048 876	94 566 487
Driftsresultat		9 634 717	18 557 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		190 320	530 522
Sum finansinntekter		190 320	530 522
Annen finanskostnad		241 410	14 395
Sum finanskostnader		241 410	14 395
Netto finans		-51 090	516 127
Ordinært resultat før skattekostnad		9 583 627	19 073 944
Skattekostnad		2 396 976	4 195 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 186 651	14 878 882
Årsresultat		7 186 651	14 878 882



Organisasjonsnr: 915 543 529
FJELLSTØ GRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.		25 000	25 000
Goodwill	7 546 933	6 695 655	
Sum immaterielle eiendeler	7 571 933	6 720 655	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 185 044	5 248 691	
Maskiner og anlegg	939 046	1 091 967	
Sum varige driftsmidler	6 124 090	6 340 658	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3 247 272	10 232 280	
Investeringer i aksjer og andeler	6 250	6 250	
Sum finansielle anleggsmidler	3 253 522	10 238 530	
Sum anleggsmidler	16 949 545	23 299 843	
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	128 680 977	128 940 351	
Sum varer	128 680 977	128 940 351	
Fordringer			
Kundefordringer	2 499 583	4 724 766	
Andre fordringer	578 849	2 289 311	
Sum fordringer	3 078 432	7 014 077	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14 519 887	15 251 143	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	14 519 887	15 251 143	
Sum omløpsmidler	146 279 296	151 205 571	
SUM EIENDELER	163 228 841	174 505 414	
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	1 581 000	1 581 000
Overkurs	80 837 695	80 837 695
Sum innskutt egenkapital	82 418 695	82 418 695
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22 279 207	14 878 882
Sum opptjent egenkapital	22 279 207	14 878 882
Sum egenkapital	104 697 902	97 297 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	14 589 163	13 258 231
Sum avsetninger for forpliktelse	14 589 163	13 258 231
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 832 355	40 112 313
Sum annen langsiktig gjeld	34 832 355	40 112 313
Sum langsiktig gjeld	49 421 518	53 370 544
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 601 965	2 759 167
Betalbar skatt	2 904 648	8 923 157
Skyldige offentlige avgifter	1 164 088	1 060 295
Annen kortsiktig gjeld	1 438 720	11 094 674
Sum kortsiktig gjeld	9 109 421	23 837 293
Sum gjeld	58 530 939	77 207 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	163 228 841	174 505 414



Organisasjonsnr: 915 543 529
FJELLSTØ GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Fjellstø Drift AS	100.00%	100.00%		
Fjellstø Partner AS	100.00%	100.00%		
Åsvika Utvikling AS	100.00%	100.00%		
Gautefalltomter AS	100.00%	100.00%		
Birtedalen Utvikling AS	100.00%	100.00%		
Kallarberget VA	100.00%	100.00%		
Fjellstø Bolig AS	100.00%	100.00%		
Tvedestrand Utvikling AS	100.00%	100.00%		

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 915 543 529
FJELLSTØ GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Fjellstø Gruppen AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Pennco Dokumentnøkkel: GJUQE-1B6IE-JVBLD-IVKID-BSX8O-CWYSA



Årsberetning for Fjellstø Gruppen AS – 2022

Virksomhetens art

Fjellstø Gruppen AS kjøper, utvikler og selger eiendom gjennom datterselskaper. Selskapet opererer innenfor flere segmenter, herunder fritidseiendom og eneboliger. Selskapet har forretningslokale i Porsgrunn og på Gautefall og har pr. 31.12.2022 fem fulltids ansatte, hvorav en er delvis permittert.

Økonomiske resultater og utvikling

Omsetningen i 2022 for konsernet ble 49 % lavere enn forrige år. Dette må sees i sammenheng med at 2021 var et uvanlig godt år for bransjen. Konsernets omsetning i 2022 på 57,7 MNOK er fortsatt en sterk omsetning sett i historisk sammenheng. I tillegg til omsetning i Fjellstø Drift AS har Fjellstø Gruppen inntekter fra prosjekter på fire forskjellige destinasjoner. Alle de aktive destinasjonene går med overskudd. Styret og daglig leder er godt fornøyd med årsresultatet i konsernet på kr 7.186.652. Totalkapitalen var pr 31.12.22 kr 163.228.842, sammenliknet med kr 174.505.414 året før. Egenkapitalen pr 31.12.22 var kr 104.697.902, som er en økning på ca. 7,4 MNOK sammenliknet med året før. Den likviditetsmessige stillingen er pr 31.12.2022 tilfredsstillende.

Isolert hadde selskapet Fjellstø Gruppen AS ingen driftsinntekter i 2022. Selskapet hadde ca. 2,1 MNOK i driftskostnader, hovedsakelig knyttet til konsulentarbeid, husleie og noe markedsføring. Konsernbidragene fra datterselskapene utgjorde kr 10.516.214, slik at selskapet totalt fikk et årsresultat etter skatt på kr 6.136.525.

2022 ble et godt år for Fjellstø Gruppen, selv om aktiviteten var lavere enn året før. Marginene på eiendomsprosjektene er gode, og da spesielt på prosjektene ved kysten. Gjennom 2022 har man merket at etterspørselen etter fritidsboliger er blitt kraftig redusert, og dette gjør at fremtidsutsiktene er svekket. Styret og ledelsen er forberedt på at markedet vil være mettet for en periode. Den økonomiske utviklingen forventes derfor å være svak i 1-2 år. Samtidig så har selskapet en tomteportefølje som er meget attraktiv den dagen markedet kommer tilbake.

Selskapet er godt rustet til å møte tider med mindre etterspørsel. Selskapet har i 2022 styrket egenkapitalen og aksjonærene har gjennom styrevedtak forpliktet seg til å låne inn penger til selskapet dersom likviditetssituasjonen tilsier det. Selskapet har ingen problem med å oppfylle sine økonomiske forpliktelser. Selskapet har gjennomført tiltak for å redusere faste kostnader gjennom nedbemanning og permittering av ansatte.

Konsernet har en samlet langsiktig gjeld på 34,8 MNOK (korrigert for gjeld mellom selskaper i samme konsern). Dette er relativt lavt i eiendomsbransjen. Selskapet har et godt forhold til sin bankforbindelse, og banken har vært positiv til å øke belåningsgraden dersom det er fornuftig.



Årsberetning for Fjellstø Gruppen AS – 2022

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften er etter vår oppfatning godt.

Det totale sykefraværet i bedriften har i 2022 vært på under 1 %. Selskapet har ikke hatt noe langtidssfravær, kun enkelte dager med korttidsfravær. Selskapet tilrettelegger for hjemmekontor, slik at ansatte som behøver å være hjemme med syke barn kan arbeide hjemmefra.

Vi anser dette som tilfredsstillende, og det er ikke satt i verk spesielle tiltak på dette området.

Konsernet har ikke hatt noen skader eller ulykker i 2022. Selskapet har i løpet av året utarbeidet HMSK-håndbok og forbedret rutinene knyttet til potensielle ulykker på arbeidsplassen.

Ytre miljø

Vårt salg er knyttet til tomter innenfor våre felt. Det dreier seg derfor ikke om vesentlige forurensningsproblemer i tilknytning til frakt eller produksjon. Fjellstø Gruppen benytter kun seriøse leverandører som oppfyller myndighetenes krav til både lav forurensning og oppfølging av eventuelle utslipp.

Likestilling

Gjennomsnittlig antall ansatte i 2022 har vært fem (alle menn), Styret har hatt syv medlemmer og bestått av kun menn. Styret består utelukkende av selskapets eiere, og det vil derfor ikke bli iverksatt tiltak for å øke kvinneandelen i styret.

Åpenhetsloven

Selskapet har igangsatt arbeid knyttet til den nye Åpenhetsloven. Åpenhetsloven skal fremme virksomhetens respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Arbeidet rundt dette vil bli offentliggjort på selskapets hjemmesider innen 30.6.2023.

Forsikring

Det er ikke tegnet styreforsikring eller forsikring for daglig leder i forhold til ansvar overfor foretaket og tredjeparter.



Årsberetning for Fjellstø Gruppen AS – 2022

Porsgrunn 19/6/2023

John Olav Gjelstad – Styreleder

Geir Olav Lia – Styremedlem

Kristen Bakken – Styremedlem

Kjell Vågsland – Styremedlem

Gøran Gjelstad – Styremedlem

Birger Holmberg – Styremedlem

Simen Gjelstad – Styremedlem og daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: GJÚQE-1B6fE-JVBLD-IVKLD-B5X8O-CWY5A



Fiellstø Gruppen AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Beløp i NOK	Note	2022	2021
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
-	-	Konsesjoner, patenter o.l.	4	25 000	25 000
-	-	Goodwill	4	7 546 933	6 695 655
-	-	Sum immaterielle eiendeler		7 571 933	6 720 655
<i>Varige driftsmidler</i>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 185 044	5 248 691
-	-	Maskiner og anlegg	5	939 046	1 091 967
77 095	15 770	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		-	-
77 095	15 770	Sum varige driftsmidler		6 124 089	6 340 658
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
106 931 216	97 230 410	Investering i datterselskap	8	-	-
-	-	Investering i aksjer og andeler		6 250	6 250
22 478 984	35 268 284	Lån til foretak i samme konsern	9	-	10 232 280
3 243 932	-	Andre fordringer	9, 10	3 247 272	-
132 654 132	132 498 694	Sum finansielle anleggsmidler		3 253 522	10 238 530
132 731 227	132 514 464	Sum anleggsmidler		16 949 545	23 299 843
Omløpsmidler					
2 000 000	2 000 000	Varer	11, 12	128 680 977	128 940 351
<i>Fordringer</i>					
-	-	Kundefordringer		2 499 584	4 724 766
20 347 340	48 000 000	Andre fordringer	9, 10	578 849	2 289 311
20 347 340	48 000 000	Sum fordringer		3 078 433	7 014 077
3 301 450	1 086 295	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	14 519 887	15 251 142
25 648 790	51 086 295	Sum omløpsmidler		146 279 297	151 205 571
158 380 017	183 600 760	Sum eiendeler		163 228 842	174 505 414



Fiellstø Gruppen AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern	
2022	2021	Beløp i NOK		2022	2021
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 581 000	1 581 000	Aksjekapital	7, 14	1 581 000	1 581 000
94 796 865	94 796 865	Overkurs	7	80 837 695	80 837 695
-	-	Annen innskutt egenkapital	7	-	-
<u>96 377 865</u>	<u>96 377 865</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>82 418 695</u>	<u>82 418 695</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
28 279 769	22 143 244	Annen egenkapital	7	22 279 207	14 878 882
<u>28 279 769</u>	<u>22 143 244</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>22 279 207</u>	<u>14 878 882</u>
<u>124 657 634</u>	<u>118 521 109</u>	Sum egenkapital		<u>104 697 902</u>	<u>97 297 577</u>
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
2 306	442	Utsatt skatt	6	14 589 163	13 258 231
<u>2 306</u>	<u>442</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>14 589 163</u>	<u>13 258 231</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 832 355	40 112 313
-	-	Annen langsiktig gjeld		34 832 355	40 112 313
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
20 019	53 968	Leverandørgjeld		3 601 965	2 759 167
-	8 907 183	Betalbar skatt	6	2 904 648	8 923 157
-	-	Skyldige offentlige avgifter	13	1 164 088	1 060 295
33 700 058	56 118 058	Annen kortsiktig gjeld	9, 10	1 438 720	11 094 674
<u>33 720 077</u>	<u>65 079 209</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>9 109 420</u>	<u>23 837 293</u>
<u>33 722 383</u>	<u>65 079 651</u>	Sum gjeld		<u>58 530 939</u>	<u>77 207 837</u>
<u>158 380 017</u>	<u>183 600 760</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>163 228 842</u>	<u>174 505 414</u>

Porsgrunn, 31.12.2022 / 19.06.2023

John Olav Gjelstad
styrets leder

Simen Serkland Gjelstad
daglig leder/styremedlem

Kjell Vågsland
styremedlem

Gøran Gjelstad
styremedlem

Geir Olav Lia
styremedlem

Kristen Bakken
styremedlem

Birger Olav Holmberg
styremedlem

Pennco Dokumentnøkkel: GJUQE-1B6IE-IVBLD-IVKID-BSX8O-CWY5A



Fjellstø Gruppen AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp i NOK	Konsern	
2022	2021		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
7 919 697	26 826 318	Resultat før skattekostnad	9 583 628	19 073 944
-7 807 183	-5 168 453	Periodens betalte skatt	-7 807 183	-6 275 943
21 945	-	Ordinære av- og nedskrivninger	947 380	2 517 516
-33 949	52 799	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	3 327 354	8 843 633
2 504 580	24 662 316	Endring i andre tidsavgrensninger	8 971 003	-417 483
2 605 090	46 372 980	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	15 022 181	23 741 667
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	-	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-	-25 000
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	19 160	124 753
-83 269	-15 770	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-265 972	-689 510
-	-2 000 000	Utbetalinger ved stiftelse av datterselskap	-	-
9 920 000	-13 726 699	Inn-/utbetalinger av utlån	-	2 659 614
9 836 731	-15 742 469	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-246 812	2 069 857
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-	10 000 000	Endring langsiktig gjeld	-5 279 958	12 896 985
-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld fra morselskap	-	10 000 000
-10 226 667	-40 000 000	Utbetaling av utbytte	-10 226 667	-40 000 000
-10 226 667	-30 000 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-15 506 625	-17 103 015
2 215 154	630 511	Netto endring i likvider i året	-731 255	8 708 508
1 086 295	455 784	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	15 251 142	6 542 634
3 301 449	1 086 295	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	14 519 887	15 251 142

Penneo Dokumentnøkkel: GJUCF-1B6jE-IVBLD-IVKID-BSX8O-CWV5A



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Datterselskap

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

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

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.

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.



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Goodwill

Goodwill utgjør differansen mellom utsatt skatt målt til nominell verdi og nåverdi på oppkjøpstidspunktet. Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Dette innebærer at man rapporterer kontantstrømmer fra operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Pr. virksomhetsområde	2022	2021
-	-	Salg av tomter og hytter	57 683 593	113 124 304
-	-	Sum	57 683 593	113 124 304
<i>Geografisk fordeling</i>				
-	-	Norge	57 683 593	113 124 304
-	-	Sum	57 683 593	113 124 304

Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
-	-	Lønn	3 922 708	4 444 816
-	-	Arbeidsgiveravgift	611 076	715 267
-	-	Pensjonskostnader	129 080	141 078
-	-	Andre lønnsrelaterte ytelser	274 655	124 904
-	-	Sum	4 937 519	5 426 065

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 0 i morselskapet og 4,8 i konsernet.

Morselskap

Det er ikke ansatte i selskapet. Daglig leder mottar lønn fra datterselskapet, Gautefalltomter AS.

Konsern

Daglig leder	
Lønn	950 000
Andre godtgjørelser	629 779

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Der er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

Verken daglig leder, styremedlemmer eller noen av selskapets tillitspersjoner har avtale om lønn etter fratreden fra sin stilling, opsjonsavtaler eller bonusavtaler. De har ingen lån i selskapet.



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

Morselskap

Konsern

2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022
67 188	Lovpålagt revisjon*	343 813
91 625	Andre tjenester	277 200

* Lovpålagt revisjon inkluderer teknisk bistand årsoppgjør. Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Immaterielle eiendeler

Konsern

Immaterielle eiendeler	Andre rettigheter	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	25 000	10 396 878	10 421 878
Tilganger		1 335 277	1 335 277
Avganger		-	-
Anskaffelseskost 31.12.	25 000	11 732 155	11 757 155
Akk. Avskrivning 31.12.		4 185 222	4 185 222
Balanseført verdi 31.12.	25 000	7 546 933	7 571 933

Årets avskrivninger	-	483 999	483 999
Avskrivningsplan		Lineær	

Goodwill knytter seg til oppkjøp av selskaper og knytter seg til differansen mellom nominell verdi og reell verdi av utsatt skatt ved oppkjøpene. Goodwill reverseres i takt med at tomter selges.

Note 5 - Varige driftsmidler

Konsern

Varige driftsmidler	Tomter, bygg og tekniske installasjoner	Maskiner, driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	5 712 444	2 455 411	8 167 855
Tilganger	0	265 972	265 972
Avganger	0	-19 160	-19 160
Anskaffelseskost 31.12.	5 712 444	2 702 223	8 414 667
Akk. Avskrivning 31.12.	527 402	1 707 491	2 234 893
Akk. Nedskrivning 31.12.	0	55 685	55 685
Balanseført verdi 31.12.	5 185 042	939 047	6 124 089

Årets avskrivninger	63 648	399 733	463 381
Årets nedskrivninger	0	0	0

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	0-50år	5-10 år	

Tomter, kunst og leiligheter avskrives ikke.



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:		Konsern	
2022	2021			2022	2021
-	8 907 183	Betalbar skatt på årets resultat		1 193 835	8 923 157
1 864	442	Endring i utsatt skatt på resultatførte poster		-476 664	-4 984 792
-	-	- herav ført direkte i balansen			
2 881 308	-4 224 551	Skatteeffekt av konsernbidrag		2 779 804	256 698
-1 100 000	-	For mye/lite avsatt tidligere år		-1 100 000	-
<u>1 783 172</u>	<u>4 683 074</u>	Årets totale skattekostnad		<u>2 396 975</u>	<u>4 195 063</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>					
7 919 697	26 826 318	Ordinært resultat før skattekostnad		9 583 628	19 073 944
1 337 363	-	Permanente forskjeller		1 355 465	-9 129
-10 516 214	-28 000 000	Resultatført konsernbidrag		-	-
-8 473	-2 008	Endring i midlertidige forskjeller		2 331 661	21 502 022
<u>-1 267 627</u>	<u>-1 175 690</u>	Sum		<u>13 270 754</u>	<u>40 566 837</u>
14 364 484	42 460 378	Mottatt konsernbidrag		-	-
-13 096 856	-797 494	Ytet konsernbidrag		-	-
-	-	Benyttet underskudd til fremføring		-968 176	-25 424
-	-	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatteforde		18 392	18 392
<u>-</u>	<u>40 487 194</u>	Årets skattegrunnlag		<u>13 202 749</u>	<u>40 559 805</u>
-	8 907 183	Betalbar skatt (22 %)		2 904 648	8 923 157
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>					
10 480	2 007	Driftsmidler inkl. goodwill		7 776 980	6 990 603
-	-	- herav ført direkte i balansen		-	-
-	-	Varer		59 755 730	53 318 589
-	-	Gevinst- og tapskonto		14 229	17 786
<u>10 480</u>	<u>-</u>	Sum		<u>67 546 939</u>	<u>60 326 978</u>
-	-	Akkumulert fremførbart underskudd		-8 886	-62 296
-	-	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel		-1 223 677	-
<u>10 480</u>	<u>2 007</u>	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.		<u>66 314 376</u>	<u>60 264 682</u>
2 306	442	Utsatt skatt (22 % i år, 22 % i fjor)		14 589 163	13 258 231

Pernico Dokumentnøkkel: G:UQE-1B6HE-IVBLD-IVKID-BSX8O-CWYSA



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 581 000	94 796 865	22 143 244	118 521 109
Årsresultat	-	-	6 136 525	6 136 525
Egenkapital 31.12.	1 581 000	94 796 865	28 279 769	124 657 634

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 581 000	80 837 695	14 878 882	97 297 577
Årsresultat	-	-	7 186 652	7 186 652
Andre endringer	-	-	213 673	213 673
Egenkapital 31.12.	1 581 000	80 837 695	22 279 207	104 697 902

Note 8 - Datterselskap

Morselskap

Direkte eie	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Resultat pr. 31.12.	Egenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.
Fjellstø Drift AS	Porsgrunn	100 %	40 261	9 323 313	9 074 950
Fjellstø Partner AS	Porsgrunn	100 %	-1 615	991 115	1 048 987
Åsvika Utvikling AS	Porsgrunn	100 %	6 438 221	4 456 730	4 456 730
Gautefalltomter AS	Porsgrunn	100 %	1 437 964	22 775 770	81 492 362
Birtedalen Utvikling AS	Porsgrunn	100 %	-20 100	230 929	311 406
Kallarberget VA	Porsgrunn	100 %	167 373	371 008	30 000
Fjellstø Bolig AS	Porsgrunn	100 %	1 366 531	2 035 260	2 051 802
Tvedestrand Utvikling AS	Porsgrunn	100 %	3 786 291	8 311 092	8 464 979
Sum bokført verdi i morselskapet					106 931 216

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eiendeler i datterselskaper. Fjellstø Gruppen AS har mottatt et konsernbidrag på 8,25MNOK fra Åsvika Utvikling AS, hvorav 5,75MNOK er ført mot investeringen i aksjene i Åsvika Utvikling AS.

Fjellstø Gruppen AS er mor i konsernet og har forretningskontor i Porsgrunn.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
22 478 984	35 268 284	-	-
3 243 932	-	3 247 272	10 232 280
20 347 340	48 000 000		
46 070 256	83 268 284	3 247 272	10 232 280
Gjeld			
33 700 058	56 118 058	1 438 720	10 232 281
33 700 058	56 118 058	1 438 720	10 232 281

Pennyco Dokumentnøkkel: G:LUQE-1B6tE-IVBLD-IVKID-BSX8O-CWV5A



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 - Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
-	-	<i>Andre kortsiktige fordringer</i>		
-	41 710	Forskuddsleasing	237 300	457 066
16 273 829	23 400 000	Forskuddsbetalig	341 549	1 832 245
4 073 511	3 158 551	Konsernbidrag	-	-
20 347 340	26 600 261	Fordring på foretak i samme konsern	-	-
		Sum	578 849	2 289 311
		<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
-	-	Påløpte kostnader prosjekt	228 145	278 145
15 360 329	56 118 058	Feriepenger	439 170	509 767
18 339 729		Lån fra foretak i samme konsern	-	10 232 281
-	-	Avgitt konsernbidrag	-	-
		Påløpte renter	138 287	74 481
		Øvrig kortsiktig gjeld	633 117	-
33 700 058	56 118 058	Sum	1 438 720	11 094 674

Note 11 - Varer

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
2 000 000	2 000 000	Tomter og hyttefelt under utvikling	128 680 977	128 940 350
2 000 000	2 000 000	Sum	128 680 977	128 940 350

Note 12 - Pant og garantier

Morselskap			Konsern	
2022	2021	<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
-	-	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	34 832 355	40 112 313

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i alle tomtene i konsernet. Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12.2022 utgjorde MNOK 128,1.

Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år er kr 241 609

Note 13 - Bankinnskudd

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
-	-	Bundne skattetrekkmidler	280 856	685 241



Fjellstø Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	31 620	50,00	1 581 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemme-andel
Bonafide AS	17 233	54,5 %	54,5 %
Barøfoss Invest AS	6 323	20,0 %	20,0 %
Høyanfjellet Holding AS	5 376	17,0 %	17,0 %
Kv Bygg AS	1 500	4,7 %	4,7 %
Birger Holding AS	948	3,0 %	3,0 %
Vikheia Holding AS	240	0,8 %	0,8 %
Sum	31 620	100,0 %	100,0 %

Aksjer eid av medlemmer i styret/daglig leder

	Antall aksjer	Verv
John Olav Gjelstad - indirekte aksjonær	13 786	Styreleder
Geir Olav Lia - indirekte aksjonær	5 376	Styremedlem
Simen Serkland Gjelstad - indirekte aksjonær	1 723	Daglig leder/ styremedlem
Gøran Gjelstad - indirekte aksjonær	1 723	Styremedlem
Kristen Bakken - indirekte aksjonær	6 323	Styremedlem
Kjell Vågsland - indirekte aksjonær	1 740	Styremedlem
Birger Olav Holmberg - indirekte aksjonær	95	Styremedlem

Fjellstø Gruppen AS inngår i konsernregnskapet til Bonafide AS. Bonafide AS har forretningskontor i Porsgrunn kommune. Konsernregnskapet finnes hos Brønnøysund.



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."

Kjell Vågsland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-4544546

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-06-19 10:35:25 UTC



Simen Serkland Gjelstad

Styremedlem/Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-2553002

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-06-19 10:47:57 UTC



John Olav Gjelstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-680104

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-06-19 10:50:07 UTC



Geir Olav Lia

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-4057209

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-06-19 11:46:31 UTC



Birger Olav Holmberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1038254

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-06-19 17:29:32 UTC



Gøran Gjelstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-757253

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-06-19 17:30:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GJUQE-1B6fE-JVBLD-IVKID-BSX8O-CWVSA

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>



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."

Kristen Bakken

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1290427

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-06-19 17:33:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GJUQE-1B6fE-JVBLD-JVKKD-B5X8O-CWY5A

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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Fjellstø Gruppen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellstø Gruppen AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og Administrerende direktør (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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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.

Porsgrunn, 19 Juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Fjellstø Gruppen AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: SBTGN-01881-8L35E-616KG-EJEX8-2.G.5A



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."

Øystein Gunnerød

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-06-19 18:30:36 UTC



Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-06-19 18:30:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S8TGN-01881-8L35E-6f6KG-EUEX8-2GJ5A

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>