



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	25.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	207 747	121 023
Sum kostnader		207 747	121 023
Driftsresultat		-207 747	-121 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	1 987 848	1 714 426
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-1 326 762	0
Annen finansinntekt		116 725	76 925
Sum finansinntekter		777 811	1 791 351
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 607 514	970 648
Annen finanskostnad		0	412
Sum finanskostnader		2 607 514	971 060
Netto finans		-1 829 703	820 291
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 037 450	699 268
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 037 450	699 268
Årsresultat		-2 037 450	699 268
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		29 851 400	2 985 140
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 888 850	-2 285 872
Sum overføringer og disponeringer		-2 037 450	699 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	89 296 525	89 296 525
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 864 131	9 388 866
Sum finansielle anleggsmidler		94 160 656	98 685 391
Sum anleggsmidler		94 160 656	98 685 391
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		1 987 848	1 714 426
Sum fordringer		1 987 848	1 714 426
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		700 000	700 000
Sum investeringer		700 000	700 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	177 093	177 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 093	177 834
Sum omløpsmidler		2 864 941	2 592 260
SUM EIENDELER		97 025 597	101 277 651
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	358 373	358 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		5 624	5 624
Sum innskutt egenkapital		363 997	363 997
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 042 760	63 931 610
Sum opptjent egenkapital		32 042 760	63 931 610
Sum egenkapital	6	32 406 757	64 295 607
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 734	2 924
Kortsiktig konserngjeld		64 016 863	36 058 860
Annen kortsiktig gjeld		594 242	920 259
Sum kortsiktig gjeld		64 618 839	36 982 043
Sum gjeld		64 618 839	36 982 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 025 596	101 277 650



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	343 843 569	250 099 366
Annen driftsinntekt		2 386 038	1 632 893
Sum inntekter		346 229 607	251 732 259
Kostnader			
Varekostnad		295 605 730	193 099 199
Lønnskostnad	2	16 948 953	13 597 627
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 058 775	3 979 632
Annen driftskostnad	2	27 135 141	18 100 036
Sum kostnader		343 748 599	228 776 494
Driftsresultat		2 481 008	22 955 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-12 639 153	57 368 997
Annen renteinntekt		6 920 344	3 253 061
Annen finansinntekt		117 344	78 421
Sum finansinntekter		-5 601 465	60 700 479
Tap ved salg av aksjer		78 750	144 834
Annen rentekostnad		9 770 143	1 158 393
Annen finanskostnad		51 281	113 945
Sum finanskostnader		9 900 174	1 417 172
Netto finans		-15 501 639	59 283 307
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 020 631	82 239 072
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 485 128	667 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 505 759	81 571 677
Årsresultat		-14 505 759	81 571 677



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av applikasjon	3	4 124 328	5 318 052
Sum immaterielle eiendeler		4 124 328	5 318 052
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	72 397 529	74 354 749
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 773 385	2 297 767
Sum varige driftsmidler		74 170 914	76 652 516
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,7	114 358 619	173 856 161
Investeringer i andre selskap		1 337 500	76 101 301
Andre langsiktige fordringer	7	1 409 247	6 030 693
Sum finansielle anleggsmidler		117 105 366	255 988 155
Sum anleggsmidler		195 400 608	337 958 723
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte projektkostnader	7,8	436 032 742	332 812 888
Sum varer		436 032 742	332 812 888
Fordringer			
Kundefordringer	7,9	141 333 052	267 888 905
Andre fordringer		14 972 004	5 338 981
Lån til tilknyttet selskap	7	56 868 396	58 108 456
Sum fordringer		213 173 452	331 336 342
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		700 000	700 000
Sum investeringer		700 000	700 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	74 260 651	92 588 833



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 260 651	92 588 833
Sum omløpsmidler		724 166 845	757 438 063
SUM EIENDELER		919 567 453	1 095 396 786

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		468 500 736	512 312 760
Sum opptjent egenkapital		468 500 736	512 312 760

Minoritetsinteresser		7 774 553	2 617 051
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	6	476 639 286	515 293 808
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	13 150 860	10 843 830
Forpliktelse tilknyttet selskap	4	3 504 226	1 504 100
Sum avsetninger for forpliktelser		16 655 086	12 347 930

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	112 330 000	1 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		112 330 000	9 000 000

Sum langsiktig gjeld		128 985 086	21 347 930
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Byggelån	7	109 338 803	216 057 571
Leverandørgjeld		23 957 278	35 274 793



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Skyldige offentlige avgifter		2 058 165	2 061 774
Utbytte		297 363	4 405 254
Annen kortsiktig gjeld		37 977 539	30 057 962
Kortsiktige lån	7	140 313 933	270 897 694
Sum kortsiktig gjeld		313 943 081	558 755 048
Sum gjeld		442 928 167	580 102 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		919 567 453	1 095 396 786



Til generalforsamlingen i Bjergsted Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjergsted Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- 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.

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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Stavanger, 25. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fuglevik, Rune	BANKID	2024-07-05 13:30

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.



BJERGSTED INVEST AS

RESULTATREGNSKAP 2023

MORSELSKAP			KONSERN			
2022	2023	Note	DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER	Note	2023	2022
0	0		Salgsinntekter	1	343 843 569	250 099 366
0	0		Annen driftsinntekt		2 386 038	1 632 893
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsinntekter		346 229 607	251 732 259
0	0		Prosjekt/varekostnader		295 605 730	193 099 199
0	0	2	Lønn og sosiale kostnader	2	16 948 953	13 597 627
0	0		Ordinære avskrivninger	3	4 058 775	3 979 632
121 023	207 747	2	Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostr.	2	27 135 141	18 100 036
<u>121 023</u>	<u>207 747</u>		Sum driftskostnader		343 748 599	228 776 494
<u>-121 023</u>	<u>-207 747</u>		DRIFTSRESULTAT		2 481 008	22 955 765
			FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
1 714 426	1 987 848	4	Resultat fra investering i datterselskap		0	0
0	-1 326 762		Resultat fra investering i tilknyttet selskap	4	-12 639 153	57 368 997
0	0		Annen renteinntekt		6 920 344	3 253 061
0	0		Gevinst ved salg av datterselskap		0	0
76 925	116 725		Annen finansinntekt		117 344	78 421
0	0		Tap ved salg av aksjer		-78 750	-144 834
-970 648	-2 607 514		Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Annen rentekostnad		-9 770 143	-1 158 393
-412	0		Andre finanskostnader		-51 281	-113 945
<u>820 291</u>	<u>-1 829 703</u>		RESULTAT AV FINANSPOSTER		-15 501 639	59 283 307
<u>699 268</u>	<u>-2 037 450</u>		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-13 020 631	82 239 072
0	0	5	Skattekostnad	5	-1 485 128	-667 395
<u>699 268</u>	<u>-2 037 450</u>		ÅRETS RESULTAT	6	-14 505 759	81 571 677
			Minoritetsandel		-545 135	1 745 431
			Overføringer			
2 985 140	29 851 400		Utdelt tilleggsutbytte			
-2 285 872	-31 888 850		Overført fra annen egenkapital			
<u>699 268</u>	<u>-2 037 450</u>	6	Sum disponert			



BJERGSTED INVEST AS

BALANSE PR 31.12.2023

MORSELSKAP				KONSERN		
31.12.2022	31.12.2023	Note	EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
0	0		Applikasjon	3	4 124 328	5 318 052
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler		<u>4 124 328</u>	<u>5 318 052</u>
			Driftsmidler			
0	0		Tomter og bygninger	3,7	72 397 529	74 354 749
0	0		Driftløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 773 385	2 297 767
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum driftsmidler		<u>74 170 914</u>	<u>76 652 516</u>
			Finansielle anleggsmidler			
89 296 525	89 296 525	4	Investeringer i datterselskaper		0	0
9 388 866	4 864 131	4	Investeringer i tilknyttet selskap	4,7	114 358 619	173 856 161
0	0		Investeringer i andre selskap		1 337 500	76 101 301
0	0		Andre langsiktige fordringer	7	1 409 247	6 030 693
<u>98 685 391</u>	<u>94 160 656</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>117 105 366</u>	<u>255 988 155</u>
<u>98 685 391</u>	<u>94 160 656</u>		Sum anleggsmidler		<u>195 400 608</u>	<u>337 958 723</u>
			Omløpsmidler			
			Varelager			
0	0		Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	7,8	436 032 742	332 812 888
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varelager		<u>436 032 742</u>	<u>332 812 888</u>
			Fordringer			
0	0		Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	7,9	141 333 052	267 888 905
0	0		Lån til tilknyttet selskap	7	56 868 396	58 108 456
1 714 426	1 987 848		Konsernfordringer		0	0
0	0		Andre fordringer		14 972 004	5 338 981
<u>1 714 426</u>	<u>1 987 848</u>		Sum fordringer		<u>213 173 452</u>	<u>331 336 342</u>
			Investeringer			
700 000	700 000		Markedsbaserte aksjer		700 000	700 000
<u>700 000</u>	<u>700 000</u>		Sum investeringer		<u>700 000</u>	<u>700 000</u>
177 834	177 093	10	Bankinnskudd	10	74 260 651	92 588 833
<u>2 592 260</u>	<u>2 864 941</u>		Sum omløpsmidler		<u>724 166 845</u>	<u>757 438 063</u>
<u>101 277 651</u>	<u>97 025 597</u>		SUM EIENDELER		<u>919 567 453</u>	<u>1 095 396 786</u>



BJERGSTED INVEST AS

BALANSE PR 31.12.2023

MORSELSKAP			KONSERN			
31.12.2022	31.12.2023	Note	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
			<i>Egenkapital</i>			
			<i>Innskutt egenkapital</i>			
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>		<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>363 997</u>	<u>363 997</u>
			<i>Opptjent egenkapital</i>			
63 931 610	32 042 760		Annen egenkapital		468 500 736	512 312 760
<u>63 931 610</u>	<u>32 042 760</u>		<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<u>468 500 736</u>	<u>512 312 760</u>
			Minoritetsinteresser		7 774 553	2 617 051
<u>64 295 607</u>	<u>32 406 757</u>	6	Sum egenkapital	6	<u>476 639 286</u>	<u>515 293 808</u>
			<i>Gjeld</i>			
			<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
0	0	5	Utsatt skatt	5	13 150 860	10 843 830
0	0		Forpliktelse tilknyttet selskap	4	3 504 226	1 504 100
<u>0</u>	<u>0</u>		<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		<u>16 655 086</u>	<u>12 347 930</u>
			<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
0	0		Gjeld til kreditinstitusjoner	7	112 330 000	1 500 000
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	7	0	7 500 000
<u>0</u>	<u>0</u>		<i>Sum annen langsiktig gjeld</i>		<u>112 330 000</u>	<u>9 000 000</u>
			<i>Kortsiktig gjeld</i>			
2 924	7 734		Leverandørgjeld		23 957 278	35 274 793
0	0		Byggelån	7	109 338 803	216 057 571
0	0		Offentlige avgifter		2 058 165	2 061 774
36 058 860	64 016 863		Gjeld til foretak i samme konsern		0	0
0	0		Kortsiktige lån	7	140 313 933	270 897 694
0	0		Utbytte		297 363	4 405 254
920 259	594 242		Annen kortsiktig gjeld		37 977 539	30 057 962
<u>36 982 043</u>	<u>64 618 839</u>		<i>Sum annen kortsiktig gjeld</i>		<u>313 943 081</u>	<u>558 755 048</u>
<u>101 277 651</u>	<u>97 025 597</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>919 567 453</u>	<u>1 095 396 786</u>

Stavanger, 25. juni 2024

Ivar Isdal
Styreleder / Daglig leder



BJERGSTED INVEST AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP		KONSERN	
2022	2023	2022	2023
699 268	-2 037 450	-13 020 631	82 239 072
-1 714 426	-1 987 848	0	0
0	1 326 762	12 639 153	-57 368 997
-76 925	-116 725	-116 725	-76 925
0	0	78 750	0
0	0	4 058 775	3 979 632
0	0	2 522 048	29 605 573
0	0	126 555 853	209 864 957
-60 788	4 810	-11 139 921	2 011 068
0	0	502 764	17 385 024
-1 152 871	-2 810 451	122 080 066	287 639 404
0	0		
0	3 197 973		
0	0		
0	0		
0	0		
0	0		
0	0		
6 364	1 714 426		
0	0		
-700 000	0		
76 925	116 725		
-616 711	5 029 124		
0	0		
-17 179 261	-326 017		
0	0		
-2 985 140	-29 851 400		
0	0		
0	0		
0	0		
0	0		
0	0		
7 714 092	27 958 003		
-12 450 309	-2 219 414		
-14 219 891	-741		
14 397 724	177 834		
0	0		
177 834	177 093		
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
		Resultat før skattekostnad	
		Inntektsført på investering i datterselskap	
		Inntektsført på investering i tilknyttet selskap	
		Utbytte markedsbaserte aksjer	
		Gevinst/ tap på aksjer	
		Ordinære avskrivninger	
		Endring i varelager/prosjekter	
		Endring i kundefordringer/forskuddsfakturering	
		Endring i leverandørgjeld	
		Endring i andre tidsavgrensingsposter	
		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	
		Innbetaling på salg aksjer i tilknyttet selskap/andre aksjer	
		Inn-/utbetalinger andre langsiktige fordringer	
		Inn-/utbetalinger fra lån til tilknyttet selskap	
		Innbetaling på andre aksjer	
		Innbetaling på aksjer i tilnyttet selskap	
		Utbetaling ved oppgjør av aksjer i datterselskap	
		Utbetaling ved kjøp/innskudd tilknyttet selskap	
		Innbetaling av utbytte og konsernbidrag datterselskap	
		Innbetaling av utbytte fra tilknyttet selskap	
		Utbetaling ved investering i markedsbaserte aksjer	
		Innbetaling av utbytte fra markedsbaserte aksjer	
		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
		Endring i byggelån	
		Inn-/utbetaling lån aksjonær	
		Endring i kortsiktige lån	
		Utbetaling av utbytte	
		Innbetalt fra minoritetsaksjonær	
		Nedbetaling av langsiktig lån	
		Utbetaling langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	
		Innbetaling på langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	
		Utbetaling selgerkreditt/oppgjør av aksjer i datterselskap	
		Endring i konsernmellomværende	
		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
		NETTO KONTANTSTRØM FOR PERIODEN	
		Kontanter, bankinnskudd ved periodens begynnelse	
		Kontanter, bankinnskudd fra fusjonert/kjøpt datterselskap	
		Kontanter, bankinnskudd og ved periodens slutt	



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.

Morselskap:

Bjergsted Invest AS

Datterselskap (eierandel i parentes):

Bjergsted Investering AS (100 %)

Datterdatterselskap (eierandel i parentes):

Ineo Eiendom AS (100%)

Heime Proptech AS (59%)

Datterdatterdatterselskap (eierandel i parentes):

Forusstranda AS (100%)

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%)

Jätunringen 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 9 AS (97%)

Datterdatterdatterdatterselskap (eierandel i parentes):

Rådhusmarka Borettslag RM 5 (97%)

Rådhusmarka Borettslag RM 7 (97%)

Bryggene Borettslag (95%)

Sjøhagen Eiendom AS (95%)

Vålandshagen Eiendom AS (95%)

T27 Eiendom AS (68%)

I tillegg inngår aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Jåttå Tomteselskap AS (47 %)

Urban Sea Hotel AS (50 %)

Madla Vest 1 AS (50 %)

Pyntenaset Andeler AS (50 %)

Lura Infra AS (38 %)

Eikeberget AS (50 %)

Bilpleie Holdco AS (40 %)

Sola Bygg AS (49,7 %)

Diamanten Eiendomsutvikling AS(50 %)



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte intergevinster. 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

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 hentes 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 ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved

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. byggeårsrenter. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Anleggskontrakter

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

Fordringer

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

Andre fordringer, både omløpsfordringer og 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 2023

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

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



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Salgsinntekter

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

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Lønninger	12 993 292	10 575 794
0	0	Arbeidsgiveravgift	2 256 769	1 675 374
0	0	Pensjonskostnader	1 132 253	1 021 852
0	0	Andre ytelser	566 639	324 607
0	0	Sum	16 948 953	13 597 627
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	11,7	11,8

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn til daglig leder utbetales i datterdatterdatterselskapet Prosjektledelse AS		
Lønn	698 555	0
Pensjonsutgifter	87 426	0
Annen godtgjørelse	13 298	0

Det foreligger ikke bonusavtaler for daglig leder eller medlemmer av styret. Det foreligger heller ikke avtaler om etterlønn. 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)	73 000	1 142 885
Andre attestasjonstjenester		157 500
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	16 100	678 425
Annen bistand	5 000	401 025
Sum eks. mva	94 100	2 379 835

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Tomt, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 31.12	85 590 548	4 533 832	90 124 380
Tilgang	0	188 924	188 924
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	85 590 548	4 722 756	90 313 304
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	11 235 799	2 236 065	13 471 864
Årets avskrivninger	1 957 220	713 306	2 670 526
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	13 193 019	2 949 371	16 142 390
Balansført verdi 31.12.	72 397 529	1 773 385	74 170 914

Forventet økonomisk levetid 50 år
Avskrivningsplan Lineær Avskr. Ikke Lineær

Applikasjon

Anskaffelseskost 31.12	6 876 406
Tilgang	194 525
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	7 070 931
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	1 558 354
Årets avskrivninger	1 388 249
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	2 946 603
Balansført verdi 31.12.	4 124 328

Forventet økonomisk levetid 5-10 år
Avskrivningsplan Lineær



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2023

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 1 987 848 inntektsført.

Datterselskap:	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Bjergsted Investering AS	Stavanger	100,0 %	89 296 525	7 438 967	132 963 799
Sum			89 296 525		

Morselskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttede selskap:	Forretnings- kontor	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	2 579 481	15 085 563
Sum				4 864 131		

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Bokført verdi 1.1.2023	Kjøp/salg	Resultatandel	Gevinst/ tap ved avgang	Mottatt / Tilført kapital	Bokført verdi 31.12.2023
Ovalen Parkering AS	Stavanger	76 571	-1 064 644	-32 243	1 020 316	0	0
Urban Sea AS	Stavanger	2 972 005	-880 897	0	-2 091 108	0	0
Urban Sea Hotell AS	Stavanger	-92 561	0	-1 964 190	0	0	-2 056 751
Randberg Sentrum AS	Stavanger	3 143 530	-3 915 000	-157 451	928 921	0	0
Diamanten Eiendomsutvikling AS	Stavanger	0	2 500 000	-109 463	0	0	2 390 537
Jåttå Tomteselskap AS*	Stavanger	103 233 836	0	-19 398 382	0	-42 300 000	41 535 454
Lura Infra AS	Stavanger	-1 411 539	0	-35 936	0	0	-1 447 475
Pyntenestet Andeler AS	Stavanger	40 895 652	0	978 082	0	0	41 873 734
Madla Vest 1 AS	Klepp	4 811 976	0	2 898 641	0	0	7 710 617
Eikeberget AS	Stavanger	1 996 248	0	-129 125	0	0	1 867 123
Bilpleie Holdco AS	Stavanger	6 064 447	0	1 095 901	4 319 967	0	11 480 315
Sola Bygg AS	Sola	6 218 271	0	1 282 570	0	0	7 500 841
Stavanger Sentrumsinvest AS	Oslo	4 443 628	-3 197 973	0	-1 245 655	0	0
Sum		172 352 061	-6 558 514	-15 571 596	2 932 443	-42 300 000	110 854 393

Avsetning for forpliktelse tilknyttet selskap -1 504 100 -3 504 226

Sum bokført investering i tilknyttet selskap 173 856 161 114 358 619

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 2023

Note 5 Skatt

Morselskapet		Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		Konsernet	
2022	2023		2023	2022	
0	0	Midlertidige forskjeller			
0	0	Varige driftsmidler	46 121 959	47 627 836	
0	0	Tomteområder for utbygging	10 056 706	2 617 759	
0	0	Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter	7 553 756	0	
0	0	Gevinst- og tapskonto	894 209	1 117 762	
0	0	Netto midlertidige forskjeller	64 626 630	51 363 157	
0	-823 911	Underskudd til fremføring	-16 945 802	-10 760 522	
0	823 911	Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlaget	12 095 810	8 687 505	
0	0	Grunnlag for utsatt skatt	59 776 638	49 290 140	
0	0	22 % utsatt skatt	13 150 860	10 843 830	
0	0	Utsatt skatt i balansen	13 150 860	10 843 830	
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt					
2022	2023		2023	2022	
		Grunnlag for betalbar skatt			
699 268	-2 037 450	Resultat før skattekostnad	-13 020 631	82 239 072	
0	-116 725	Utbytte/gevinst/tap/salg av aksjer	-37 975	0	
-74 619	3 502	Andre permanente forskjeller	1 542 595	999 940	
0	1 326 762	Resultatandel tilknyttede selskaper	12 639 153	-57 368 997	
0	0	Andre ikke skattepliktige inntekter/ kostnader	2 219 133	-21 552 242	
0	0	Endring i midlertidige forskjeller	-9 527 556	664 629	
624 650	-823 911	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat (A)	-6 185 281	4 982 402	
-624 650	823 911	Overført underskudd til fremføring	6 185 281	-4 982 402	
0	0	Grunnlag betalbar skatt i balansen	0	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen 22 %	0	0	
Fordeling av skattekostnaden					
Betalbar skatt (22 % av grunnlag (A) for betalbar skatt i resultatregnskapet)					
137 423	-181 260		-1 360 762	1 096 128	
-137 423	181 260	Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	749 828	-282 515	
0	0	Endring i utsatt skatt midlertidige forskjeller	2 096 062	-146 218	
0	0	Skattekostnad	1 485 128	667 395	
0 %	0 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	-11 %	1 %	



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	358 373	5 624	63 931 610	64 295 607
Årets resultat	0	0	-2 037 450	-2 037 450
Tilleggsutbytte	0	0	-29 851 400	-29 851 400
Egenkapital 31.12.2023	358 373	5 624	32 042 760	32 406 757

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.2023	358 373	5 624	512 312 760	2 617 051	515 293 808
Tilgang minoritet	0	0	0	6 000 000	6 000 000
Årets resultat	0	0	-13 960 624	-545 135	-14 505 759
Tilleggsutbytte	0	0	-29 851 400	0	-29 851 400
Avsatt utbytte	0	0	0	-297 363	-297 363
Egenkapital 31.12.2023	358 373	5 624	468 500 736	7 774 553	476 639 286

Note 7 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Andre langsiktige fordringer	1 409 247	6 030 693
0	0	Sum	1 409 247	6 030 693
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2022	2023	Gjeld til kredittinstitusjoner	2023	2022
0	0		0	0
0	0	Sum	0	0
2022	2023		2023	2022
		Gjeld og garantier sikret ved pant		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	112 330 000	1 500 000
0	0	Byggelån	109 338 803	216 057 571
0	0	Kjøpte bankgarantier	1 200 000	0
0	0	Andre kortsiktige lån	5 167 500	37 666 133
0	0	Sum	228 036 303	255 223 704
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Aksjer i enkelte tilknyttede selskap* (begrenset til kr 18,5 mill)	41 535 454	0
0	0	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	170 488 345	283 074 671
0	0	Fordring tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)*	4 999 600	0
0	0	Andre kortsiktige fordringer	6 057 949	
0	0	Kundefordringer, prosjekter i arbeid	133 394 612	184 054 172
0	0	Tomter og bygninger	45 318 157	0
0	0	Sum	401 794 117	467 128 843
		Spesifikasjon av kortsiktige lån		
0	0	Forskudd fra borettslag	5 167 500	37 666 133
0	0	Selgerkreditt ved kjøp av tomter	134 319 400	113 157 611
0	0	Selgerkreditt ved kjøp av aksjer og fordringer	827 033	120 073 950
0	0	Sum	140 313 933	270 897 694

*Aksjer og fordringer i Jåttå Tomteselskap AS er stilt til sikkerhet.

I posten kortsiktige lån kr 5 167 500 (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 leiligheter.

Selgerkreditt ved kjøp av tomter, er sikret ved at selger har hjemmelen til eiendommen. Bokført verdi av tomtene inngår i varelager.

Ineo Eiendom AS har stilt som kausjonist med et ansvar på inntil kr 150 094 950, hvorav kr 150 000 000 overfor Pyntenestet Andeler AS.

Ineo Eiendom AS har en garantiramme på inntil 7 500 000, hvor aksjer og eiendom i datterselskaper er stilt til sikkerhet. Pr. 31.12.23 har selskapet trukket kr 5 380 000 på denne garantien.



Bjergsted Invest AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 8 Varelager

Posten tomttområder og nedlagte prosjektkostnader består av tomttområde 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	
2022	2023		2023	2022
0	0	Kostnader igangværende fastprisprosjekter	123 091 114	198 041 747
0	0	Inntektsført dekningsbidrag	13 542 375	11 629 639
0	0	Opptjent inntekt	136 633 489	209 671 386
0	0	- Fakturert og motatt forskudd	-5 500 000	-13 335 214
0	0	Prosjekt under utførelse	131 133 489	196 336 172
0	0	Ordinære kundefordringer	10 199 563	71 552 733
0	0	Kundefordringer, prosjekt under utførelse	141 333 052	267 888 905
0	0	Forskudd fra kunder	0	0

Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Skattetrekksmidler / bundne midler	582 979	545 766
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kassekreditt/byggelån	195 161 197	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 %



ÅRSBERETNING 2023
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 2023 hatt 11,7 ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har ikke vært sykefravær av betydning i 2023. 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 31.12.23 er netto noe lavere enn i 2022, da det var flere pågående prosjekter som ble avsluttet høsten 2023. Selskapet og konsernet overholder sine betalingsforpliktelser ovenfor leverandører og bank pr 31.12.23. 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 2023 et negativt driftsresultat på kr 0,2 mill. Selskapet mottok inntekter på investering i datterselskap på totalt kr 1,9 mill, og hadde et tap på tilknyttet selskap på kr 1,3 mill. Høyere rentekostnader til foretak i samme konsern gjorde at det ble et underskudd på kr 2 mill i 23023.

Selskapets total kapital var ved utgangen av året kr 97 mill sammenlignet med kr 101 mill året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.23 var 33 %. Bankinnskudd utgjorde ved årets utløp kr 0,2 mill.

I konsernregnskapet utgjør driftinntekter kr 346 mill, og driftskostnader kr 343 mill. Dette gir et driftsresultat på kr 2 mill, sammenlignet med kr 23 mill i 2022. Det ble et underskudd fra investering i tilknyttede selskaper på kr 12,6 mill i 2022 mot et overskudd på kr 57 mill i 2022. Konsernet endte med et årsresultat på minus kr 14 mill, sammenlignet med overskudd på kr 81 mill året før.

Det er dårlig resultat fra ett tilknyttet selskap og ferdigstilling av 3 boligblokker i Sandnes som en overtok høsten 2022 som har ført til underskuddet i 2023

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var i 2023 kr 122 mill.. Det er overlevering av boliger og oppgjør for disse som bidrar til positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 13 mill er i hovedsak knyttet til investering i tilknyttede selskaper. Det er i 2023 foretatt betydelig nedbetaling av byggelån, mens det er tatt opp nye lån med lenger løpetid på kr 110,8 mill. Det er videre i 2023 utbetalt utbytte med 34 mill og foretatt nedbetaling av selgerkreditter knyttet til aksjer og tomter med kr 115 mill, som medfører en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 153 mill. Ved utløpet av 2023 hadde konsernet bankinnskudd på kr 92 mill.

Konsernet har en total kapital 919 mill. sammenlignet med kr 1 095 mill. året før. Egenkapitalandelen er 52 % pr 31.12.23 mot 47 % pr 31.12.22.

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 næringsseiendommer 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 dekning av årets underkudd i Bjergsted Invest AS:

Utdelt tilleggsutbytte	29 851 400
Overført fra annen egenkapital	-31 888 850
Totalt	- 2 037 450

Stavanger, 25. juni 2024

Ivar Isdal

Styreleder / Daglig leder



 Securely signed with Brevio

Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Isdal, Ivar	BANKID	2024-07-04 14:00

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.