



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 281 782  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJERKENETUNET UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Vipevegen 43  
3917 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	71 515	89 676
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 515</b>	<b>89 676</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 676</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			55
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>55</b>
<b>Netto finans</b>			<b>55</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-71 515	-89 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 8	<b>38 378 937</b>	<b>17 827 762</b>
<b>Investeringer</b>			
Andeler i Borettslag (andelskapitalen)		20 000	70 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>20 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 578	87 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 578</b>	<b>87 408</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		1 224 748	1 224 748
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>1 424 748</b>	<b>1 424 748</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		337 606	266 091



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-337 606</b>	<b>-266 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 087 142</b>	<b>1 158 657</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	90 590	90 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 590</b>	<b>90 590</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>90 590</b>	<b>90 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	8	4 260 545	16 129 227
Leverandørgjeld		2 030 031	62 586
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		30 890 000	500 000
Påløpte renter	7	50 207	44 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 230 783</b>	<b>16 735 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 321 373</b>	<b>16 826 513</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645060

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 281 782  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJERKENETUNET UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.07.2022

---

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: 919 281 782  
BJERKENETUNET UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	71 515	89 676
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 515</b>	<b>89 676</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 676</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			55
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>55</b>
<b>Netto finans</b>			<b>55</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-71 515	-89 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>



Organisasjonsnr: 919 281 782  
BJERKENETUNET UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Utsatt skattefordel

3

Sum anleggsmidler 0 0

### Omløpsmidler

Varer

Sum varer 5, 8 38 378 937 17 827 762

### Investeringer

Andeler i Borettslag  
(andelskapitalen)

20 000 70 000

Sum investeringer 20 000 70 000

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

9 578 87 408

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 9 578 87 408

Sum omløpsmidler 38 408 515 17 985 169

SUM EIENDELER 38 408 515 17 985 169

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

6 200 000 200 000

Beholdning av egne aksjer

6

Overkurs

1 224 748 1 224 748

Sum innskutt egenkapital 4 1 424 748 1 424 748

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4

Udekket tap

337 606 266 091

Sum opptjent egenkapital -337 606 -266 091

Sum egenkapital 4 1 087 142 1 158 657

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

3

Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	7	90 590	90 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 590</b>	<b>90 590</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>90 590</b>	<b>90 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	8	4 260 545	16 129 227
Leverandørgjeld		2 030 031	62 586
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		30 890 000	500 000
Påløpte renter	7	50 207	44 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 230 783</b>	<b>16 735 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 321 373</b>	<b>16 826 513</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>



Organisasjonsnr: 919 281 782  
BJERKENETUNET UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Bjerkenetunet Utbygging AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 281 782



## RESULTATREGNSKAP

### BJERKENETUNET UTBYGGING AS

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	71 515	89 676
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>71 515</b>	<b>89 676</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 676</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	55
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>55</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-71 515	-89 620
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		71 515	89 620
<b>Sum overføringer</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>



## BALANSE

### BJERKENETUNET UTBYGGING AS

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 8	38 378 937	17 827 762
<b>INVESTERINGER</b>			
Andeler i Borettslag (andelskapitalen)		20 000	70 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>20 000</b>	<b>70 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 578	87 408
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>



### BALANSE

BJERKENETUNET UTBYGGING AS			
	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Overkurs		1 224 748	1 224 748
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 424 748</b>	<b>1 424 748</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-337 606	-266 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-337 606</b>	<b>-266 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 087 142</b>	<b>1 158 657</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	90 590	90 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 590</b>	<b>90 590</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	8	4 260 545	16 129 227
Leverandørgjeld		2 030 031	62 586
Forskuddsbetalte inntekter		30 890 000	500 000
Påløpte renter	7	50 207	44 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 230 783</b>	<b>16 735 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 321 373</b>	<b>16 826 513</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>

Porsgrunn, 31.12.2021  
Styret i Bjerkenetunet Utbygging AS

Morten Borge  
styreleder

Frederic Kristoffersen  
styremedlem

Roy Tinnes Bjerkene  
styremedlem



## Note 0 Regnskapsprinsipper

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

### Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

### Vurderingsprinsipper

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### *Varelager - bygg under oppføring*

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

#### *Inntekstføringsprinsipp*

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## NOTE 1 LØNN

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2021 .

## NOTE 2 REVISJON

	2021	2020
Revisjonskostnader	27 679	34 531



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-71 515	-89 620
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-653 264	-200 925
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-724 778</b>	<b>-290 546</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	854 189	200 926	-653 264
<b>Sum</b>	<b>854 189</b>	<b>200 926</b>	<b>-653 264</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 191 795	-467 017	724 778
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-337 606</b>	<b>-266 091</b>	<b>71 515</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-74 273</b>	<b>-58 540</b>	<b>15 733</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2021	200 000	1 224 748	-266 091	1 158 657
Resultat 2021			-71 515	-71 515
EK 31.12.2021	200 000	1 224 748	-337 606	1 087 142

Fortsatt drift: Egenkapitalen er positiv. Eierne har sørget for at selskapet er tilført nødvendig likviditet i løpet av året. Det er grunnlag for fortsatt drift.



## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Prosjekter under utførelse	34 778 937	15 727 762
Tomter for videresalg	3 600 000	2 100 000
Sum	38 378 937	17 827 762

Tomter for videresalg: Jf kjøpskontrakt betales det for tomteandeler etterhvert som det besluttes byggestart. I 2021 er det besluttet byggestart/ betalt for tomt for 5 byggeenheter.



## NOTE 6 AKSJONÆRER

### AKSJEKAPITALEN I BJERKENETUNET UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000,0	200 000
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>200 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	80	40,0	40,0
Heimgard Bolig AS	70	35,0	35,0
Bjerkene Invest AS	50	25,0	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2021

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Bjerkene Invest AS	0	9 979
Heimgard Bolig AS	58 989	12 119
Pbbl Prosjekt AS	31 601	28 109
<b>Sum</b>	<b>90 590</b>	<b>50 207</b>

Lån fra aksjonærer har ikke sikkerhet og ingen bestemt tilbakebetalingsfrist.

## Note 8 Pantelikret gjeld, byggelån

	2021	2020
Byggelån Sparebanken Sør	46 180	16 129 227
Byggelån 2 Sparebanken Sør	4 214 365	0
<b>Sum</b>	<b>4 260 545</b>	<b>16 129 227</b>

Som sikkerhet for lån 1 har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 40 000 000,- i eiendommen Gnr. 2, bnr.303 i Bamble kommune.

Som sikkerhet for lån 2 har Sparebanken Sør tinglyst 3.prioritets pant på NOK 40 000 000,- i eiendommen Gnr. 2, bnr.303 i Bamble kommune og 1.prioritets pant i hver andel 9 og 10 på NOK 2 095 000,- og i hver andel 5 og 6 på NOK 1 945 000,-.

Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2021 er bokført til kr 38 378 937



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 Bjerkenetunet Utbygging AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerkenetunet Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 24.05.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LLEQ1-ZP7PC-08HKB-57E4A-JY14-GX3MN



# 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

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-24 15:02:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LLEQ1-ZP7PC-08HK8-57E4A-JY1Y4-GX3MN

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.

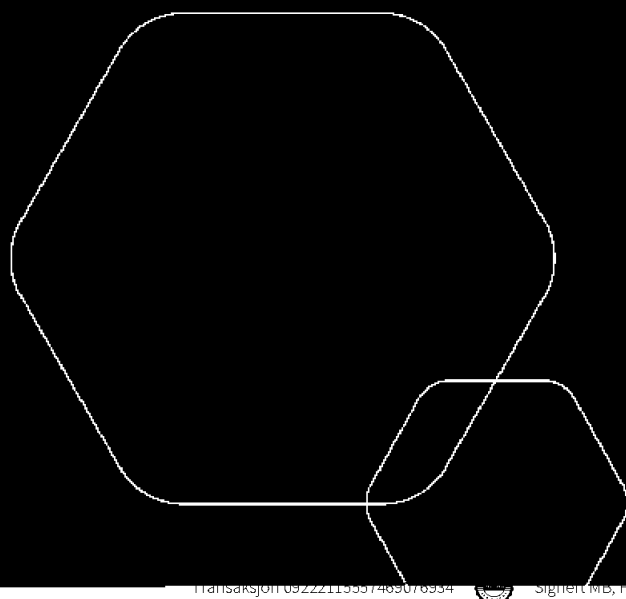
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>




# Årsregnskap 2021

## Bjerkenetunet Utbygging AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 281 782

Transaksjon 09222115937485076334  Signert med PK, RTB



## RESULTATREGNSKAP

### BJERKENETUNET UTBYGGING AS

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	71 515	89 676
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>71 515</b>	<b>89 676</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 676</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	55
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>55</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-71 515	-89 620
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		71 515	89 620
<b>Sum overføringer</b>		<b>-71 515</b>	<b>-89 620</b>

BJERKENETUNET UTBYGGING AS

SIDE 2





## BALANSE

### BJERKENETUNET UTBYGGING AS

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 8	38 378 937	17 827 762
<b>INVESTERINGER</b>			
Andeler i Borettslag (andelskapitalen)		20 000	70 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>20 000</b>	<b>70 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 578	87 408
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>

BJERKENETUNET UTBYGGING AS

SIDE 3





### BALANSE

BJERKENETUNET UTBYGGING AS			
	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Overkurs		1 224 748	1 224 748
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 424 748</b>	<b>1 424 748</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-337 606	-266 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-337 606</b>	<b>-266 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 087 142</b>	<b>1 158 657</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	90 590	90 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 590</b>	<b>90 590</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Byggelån	8	4 260 545	16 129 227
Leverandørgjeld		2 030 031	62 586
Forskuddsbetalte inntekter		30 890 000	500 000
Påløpte renter	7	50 207	44 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 230 783</b>	<b>16 735 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 321 373</b>	<b>16 826 513</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>38 408 515</b>	<b>17 985 169</b>

Porsgrunn, 31.12.2021  
Styret i Bjerkenetunet Utbygging AS

Morten Borge  
styreleder

Frederic Kristoffersen  
styremedlem

Roy Tinnes Bjerkene  
styremedlem

BJERKENETUNET UTBYGGING AS

SIDE 4





## Note 0 Regnskapsprinsipper

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

### Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

### Vurderingsprinsipper

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Varelager - bygg under oppføring

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

#### Inntekstføringsprinsipp

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## NOTE 1 LØNN

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2021 .

## NOTE 2 REVISJON

	2021	2020
Revisjonskostnader	27 679	34 531





## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-71 515	-89 620
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-653 264	-200 925
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-724 778</b>	<b>-290 546</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	854 189	200 926	-653 264
<b>Sum</b>	<b>854 189</b>	<b>200 926</b>	<b>-653 264</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 191 795	-467 017	724 778
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-337 606</b>	<b>-266 091</b>	<b>71 515</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-74 273</b>	<b>-58 540</b>	<b>15 733</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2021	200 000	1 224 748	-266 091	1 158 657
Resultat 2021			-71 515	-71 515
EK 31.12.2021	200 000	1 224 748	-337 606	1 087 142

Fortsatt drift: Egenkapitalen er positiv. Eierne har sørget for at selskapet er tilført nødvendig likviditet i løpet av året. Det er grunnlag for fortsatt drift.





## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2021	2020
Prosjekter under utførelse	34 778 937	15 727 762
Tomter for videresalg	3 600 000	2 100 000
Sum	38 378 937	17 827 762

Tomter for videresalg: Jf kjøpskontrakt betales det for tomteandeler etterhvert som det besluttes byggestart. I 2021 er det besluttet byggestart/ betalt for tomt for 5 byggeenheter.





## NOTE 6 AKSJONÆRER

### AKSJEKAPITALEN I BJERKENETUNET UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000,0	200 000
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>200 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	80	40,0	40,0
Heimgard Bolig AS	70	35,0	35,0
Bjerkene Invest AS	50	25,0	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2021

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Bjerkene Invest AS	0	9 979
Heimgard Bolig AS	58 989	12 119
Pbbl Prosjekt AS	31 601	28 109
<b>Sum</b>	<b>90 590</b>	<b>50 207</b>

Lån fra aksjonærer har ikke sikkerhet og ingen bestemt tilbakebetalingsfrist.

## Note 8 Pantelikret gjeld, byggelån

	2021	2020
Byggelån Sparebanken Sør	46 180	16 129 227
Byggelån 2 Sparebanken Sør	4 214 365	0
<b>Sum</b>	<b>4 260 545</b>	<b>16 129 227</b>

Som sikkerhet for lån 1 har Sparebanken Sør tinglyst 1.prioritets pant på NOK 40 000 000,- i eiendommen Gnr. 2, bnr.303 i Bamble kommune.

Som sikkerhet for lån 2 har Sparebanken Sør tinglyst 3.prioritets pant på NOK 40 000 000,- i eiendommen Gnr. 2, bnr.303 i Bamble kommune og 1.prioritets pant i hver andel 9 og 10 på NOK 2 095 000,- og i hver andel 5 og 6 på NOK 1 945 000,-.

Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2021 er bokført til kr 38 378 937





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557469076934

### Dokument

976 Årsoppgjør 2021 Maestro Bjerkenetunet Utbygging  
AS endret 200422  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2022-05-11 15:21:51 CEST (+0200) av Tone  
Lisbet Jonassen (TLJ)  
Ferdigstilt den 2022-05-24 00:38:52 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Tone Lisbet Jonassen (TLJ)  
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag  
Organisasjonsnr. 947173219  
tlj@pbbl.no  
+4799575990

### Signerende parter

Morten Borge (MB)  
mb@pbbl.no  
+4793491177  
Signert 2022-05-13 10:13:36 CEST (+0200)

Frederic Kristoffersen (FK)  
frederic@pancom.no  
+4740605525  
Signert 2022-05-11 18:48:11 CEST (+0200)

Roy Tinnes Bjerkene (RTB)  
roy@bjerkene.no  
+4748023600  
Signert 2022-05-24 00:38:52 CEST (+0200)

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

