



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 366 987
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØLSTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Espen Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	28 600 000	511 247 000
Leieinntekt		17 059 087	
Annen driftsinntekt		8 181 008	1 244 873
Sum inntekter		53 840 095	512 491 873
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3, 4, 5		432 047 874
Varekostnad		34 430 760	
Lønnskostnad	6	1 740 224	1 402 098
Avskrivning	7	3 046 156	
Annen driftskostnad	6	17 396 240	357 055
Sum kostnader		56 613 380	433 807 027
Driftsresultat		-2 773 285	78 684 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	3 020 400	2 599 202
Finansinntekt		25 919	29 554
Sum finansinntekter		3 046 319	2 628 756
Annen rentekostnad		11 756 839	18 127
Sum finanskostnader		11 756 839	18 127
Netto finans		-8 710 520	2 610 629
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 483 805	81 295 475
Skattekostnad (-inntekt)	9	-2 421 205	17 885 004
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 062 600	63 410 471
Årsresultat		-9 062 600	63 410 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-9 062 600	63 410 471



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-9 062 600	63 410 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	4 991 293	
Sum immaterielle eiendeler		4 991 293	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4, 5, 7, 11, 12	1 076 901 303	758 776 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	3 945 721	
Sum varige driftsmidler		1 080 847 024	758 776 412
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 002 000	
Andre fordringer	11	19 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		20 002 000	
Sum anleggsmidler		1 105 840 317	758 776 412
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 4, 5, 11, 12	35 906 410	252 796 595
Fordringer			
Kundefordringer	11, 13	33 212 227	2 228 415
Andre kortsiktige fordringer	11, 13	342 068 398	449 952 289
Sum fordringer		375 280 625	452 180 704
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	14	39 262 473	81 069 389
Sum omløpsmidler		450 449 508	786 046 688
SUM EIENDELER		1 556 289 825	1 544 823 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 15	27 700 000	100 000 000
Overkurs	10	51 123 599	184 561 727
Sum innskutt egenkapital		78 823 599	284 561 727
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	12 726 030	63 410 471
Sum opptjent egenkapital		12 726 030	63 410 471
Sum egenkapital		91 549 629	347 972 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		12 533 462
Sum avsetninger for forpliktelser			12 533 462
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 345 327 846	983 237 730
Ansvarlig lånekapital	13	81 126 842	37 415 999
Sum annen langsiktig gjeld		1 426 454 688	1 020 653 729
Sum langsiktig gjeld		1 426 454 688	1 033 187 191
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	23 066 026	153 345 796
Skyldige offentlige avgifter	14	104 082	94 594
Annen kortsiktig gjeld	13	15 115 400	10 223 321
Sum kortsiktig gjeld		38 285 508	163 663 711
Sum gjeld		1 464 740 196	1 196 850 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 556 289 825	1 544 823 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 599020

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 366 987
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØLSTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Espen Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2025

Revisjon

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 912 366 987
BJØLSTAD UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	28 600 000	511 247 000
Leieinntekt		17 059 087	
Annen driftsinntekt		8 181 008	1 244 873
Sum inntekter		53 840 095	512 491 873
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	3, 4, 5		432 047 874
Varekostnad		34 430 760	
Lønnskostnad	6	1 740 224	1 402 098
Avskrivning	7	3 046 156	
Annen driftskostnad	6	17 396 240	357 055
Sum kostnader		56 613 380	433 807 027
Driftsresultat		-2 773 285	78 684 846
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	3 020 400	2 599 202
Finansinntekt		25 919	29 554
Sum finansinntekter		3 046 319	2 628 756
Annen rentekostnad		11 756 839	18 127
Sum finanskostnader		11 756 839	18 127
Netto finans		-8 710 520	2 610 629
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad (-inntekt)	9	-11 483 805	81 295 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 421 205	17 885 004
Årsresultat		-9 062 600	63 410 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-9 062 600	63 410 471
Sum overføringer og disponeringer		-9 062 600	63 410 471



Organisasjonsnr: 912 366 987
BJØLSTAD UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	4 991 293	
Sum immaterielle eiendeler		4 991 293	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4, 5,	1 076 901 303	758 776 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	3 945 721	
Sum varige driftsmidler		1 080 847 024	758 776 412
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 002 000	
Andre fordringer	11	19 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		20 002 000	
Sum anleggsmidler		1 105 840 317	758 776 412
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 4, 5,	35 906 410	252 796 595
Fordringer			
Kundefordringer	11, 13	33 212 227	2 228 415
Andre kortsiktige fordringer	11, 13	342 068 398	449 952 289
Sum fordringer		375 280 625	452 180 704
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	14	39 262 473	81 069 389
Sum omløpsmidler		450 449 508	786 046 688
SUM EIENDELER		1 556 289 825	1 544 823 100
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 15	27 700 000	100 000 000
Overkurs	10	51 123 599	184 561 727
Sum innskutt egenkapital		78 823 599	284 561 727



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	12 726 030	63 410 471
Sum opptjent egenkapital		12 726 030	63 410 471
Sum egenkapital		91 549 629	347 972 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		12 533 462
Sum avsetninger for forpliktelser			12 533 462
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	1 345 327 846	983 237 730
Ansvarlig lånekapital	13	81 126 842	37 415 999
Sum annen langsiktig gjeld		1 426 454 688	1 020 653 729
Sum langsiktig gjeld		1 426 454 688	1 033 187 191
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	23 066 026	153 345 796
Skyldige offentlige avgifter	14	104 082	94 594
Annen kortsiktig gjeld	13	15 115 400	10 223 321
Sum kortsiktig gjeld		38 285 508	163 663 711
Sum gjeld		1 464 740 196	1 196 850 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 556 289 825	1 544 823 100



Organisasjonsnr: 912 366 987
BJØLSTAD UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
15

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	277.00	27700000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Byhaven 1 AS	50000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Byhaven 2 AS	50000.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100000.00	100.00%	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Bjølstad Utvikling AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning





Bjølstad Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	28 600 000	511 247 000
Leieinntekt		17 059 087	0
Annen driftsinntekt		8 181 008	1 244 873
Sum driftsinntekter		<u>53 840 095</u>	<u>512 491 873</u>
Driftskostnader			
Beholdningsendring egentilvirkede varer	3, 4, 5	0	432 047 874
Varekostnad		34 430 760	0
Lønnskostnad	6	1 740 224	1 402 098
Avskrivning	7	3 046 156	0
Annen driftskostnad	6	17 396 240	357 054
Sum driftskostnader		<u>56 613 380</u>	<u>433 807 027</u>
Driftsresultat		<u>-2 773 285</u>	<u>78 684 847</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	3 020 400	2 599 202
Finansinntekt		25 919	29 554
Annen rentekostnad		11 756 839	18 127
Netto finansposter		<u>-8 710 520</u>	<u>2 610 628</u>
Resultat før skatt		<u>-11 483 805</u>	<u>81 295 475</u>
Skattekostnad (-inntekt)	9	<u>-2 421 205</u>	<u>17 885 004</u>
Årsresultat (-underskudd)		<u>-9 062 600</u>	<u>63 410 471</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-9 062 600	63 410 471





Bjølstad Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	4 991 293	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4, 5, 7, 11, 12	1 076 901 304	758 776 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	3 945 721	0
Sum varige driftsmidler		<u>1 080 847 025</u>	<u>758 776 412</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		1 002 000	0
Andre fordringer	11	<u>19 000 000</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>20 002 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 105 840 318</u>	<u>758 776 412</u>
Omløpsmidler			
Eiendom under tilvirkning	3, 4, 5, 11, 12	<u>35 906 410</u>	<u>252 796 595</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	33 212 227	2 228 415
Andre kortsiktige fordringer	11, 13	<u>342 068 398</u>	<u>449 952 289</u>
Sum fordringer		<u>375 280 625</u>	<u>452 180 704</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	<u>39 262 473</u>	<u>81 069 389</u>
Sum omløpsmidler		<u>450 449 509</u>	<u>786 046 688</u>
Sum eiendeler		<u>1 556 289 826</u>	<u>1 544 823 100</u>





Bjølstad Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 15	27 700 000	100 000 000
Overkurs	10	51 123 599	184 561 727
Sum innskutt egenkapital		<u>78 823 599</u>	<u>284 561 727</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	10	12 726 030	63 410 471
Sum egenkapital		<u>91 549 629</u>	<u>347 972 198</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	9	0	12 533 462
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lånekapital	13	81 126 842	37 415 999
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 345 327 847	983 237 730
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 426 454 689</u>	<u>1 020 653 729</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		23 066 026	153 345 796
Skyldige offentlige avgifter	14	104 082	94 593
Annen kortsiktig gjeld	13	15 115 401	10 223 321
Sum kortsiktig gjeld		<u>38 285 509</u>	<u>163 663 711</u>
Sum gjeld		<u>1 464 740 198</u>	<u>1 196 850 902</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 556 289 826</u>	<u>1 544 823 100</u>

31. desember 2024
Fredrikstad, 9. april 2025

Trond Delbakk
styreleder

Hans Jørgen Mørland
styremedlem

Erik Magnus Fredriksen
daglig leder





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter regnskapsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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.

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.

Leiligheter/Boliger under tilvirkning

Prosjekt i arbeid er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Prosjekt i arbeid

Prosjekt i arbeid inntektsføres i henhold til løpende avregningsmetode. Inntektsføringen baseres på salgsgrad og fullføringsgrad.

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.

Leieavtaler

Utgifter til leie av lokaler for prosjektarbeid balanseføres som andel av anlegg under utførelse og beholdning av boliger for salg.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Salgsinntekter

	2024	2023
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av boliger	0	511 247 000
Salg av parkeringsplasser	28 600 000	0
	<u>28 600 000</u>	<u>511 247 000</u>

Note 3 - Prosjekter i arbeid / Boliger under oppføring

Prosjekter i arbeid og boliger under oppføring er verdsatt til full tilvirkningskost.

Selskapet vil som utgangspunkt inntektsføre løpende en estimert verdiskaping i boligprosjektet basert på en kombinasjon av salgsgrad og fullføringsgrad, multiplisert med forventet total verdiskaping i prosjektet ved ferdigstillelse. Prosjektets fullføringsgrad er per 31.12.2023 estimert til 34,4%.

Per 01.01.2024 er boligprosjektet og beholdning av boliger fisjonert til egne selskap, slik at det er prosjektet for oppføring av kjøpesenter som er selskapets hovedvirksomhet i 2024.

	2024	2023
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i andre fordringer	0	430 589 157
Beholdning av boliger under oppføring	0	252 796 595
Beholdning av parkeringsplasser	35 906 410	0

Note 4 - Transaksjoner med nærstående parter

Bjølstad Utvikling AS er et felleskontrollert selskap. Selskapet er nærstående til eierselskapene og deres konsernselskap. Det er gitt lån fra eierselskapene, og transaksjoner mellom selskapene består av renter og ut-/innleie av prosjektledelse i henhold til avtaler.

<i>Aktiverte prosjektkostnader</i>	2024	2023
Leie	2 163 987	2 505 000
Prosjektledelse	11 659 721	7 354 000
Rentekostnader	0	1 067 200
Sum	<u>13 823 708</u>	<u>10 926 200</u>

<i>Drifts- og finanskostnader</i>	2024	2023
Rentekostnader	802 452	0





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Leieavtaler

		2024	2023
<i>Selskapet har følgende lokaler:</i>	<i>Avtalens utløp</i>		
Værstetorvet 1	31.12.2024	509 096	485 920
Gamle Beddingvei 27	30.04.2024	148 829	412 490
Dokka 1	31.12.2024	838 156	733 333
Leie av P-plasser	31.12.2024	667 906	537 500
Sum leiekostnad		<u>2 163 987</u>	<u>2 169 243</u>

Note 6 - Antall ansatte / Ytelser til ledende personer

<i>Lønnskostnader</i>	2024
Lønninger	1 121 521
Arbeidsgiveravgift	196 429
Pensjonskostnader	176 498
Andre ytelser	245 776
Sum	<u>1 740 224</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.
Det er ikke utbetalt lønn eller honorar til daglig leder og styret.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2024
Revisjon	88 399
Andre tjenester	32 193

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Inventar og verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	3 310 937	0	755 465 474	0	758 776 411
Tilgang	757 634 982	105 503 698	213 292 763	-755 465 474	4 150 801	325 116 770
Anskaffelseskost 31.12.	757 634 982	108 814 635	213 292 763	0	4 150 801	1 083 893 181
Akk.avskrivning 31.12.	-1 449 042	0	-1 392 034	0	-205 080	-3 046 156
Balansført pr. 31.12.	756 185 940	108 814 635	211 900 729	0	3 945 721	1 080 847 025
Årets avskrivninger	-1 449 042	0	-1 392 034	0	-205 080	-3 046 156
Økonomisk levetid	100 år	Evig	25-50 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær		Lineær	





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Finansiell markedsrisiko

	NOK	Markedsverdi 2024
Rentebytteavtaler		
Mottar flytende/Betaler fast	230 000 000	10 498 853
Mottar flytende/Betaler fast	100 000 000	707 204
Mottar flytende/Betaler fast	50 000 000	817 918
Sum	<u>380 000 000</u>	<u>12 023 975</u>

Selskapet har en sikringsstrategi for den langsiktige gjelden. Inngått renteswapavtale regnes som sikringsinstrument i en kontantstrømsikring. Den virkelige verdien av sikringsinstrumentet er ikke balanseført i egenkapitalen pr 31.12.2024 (jfr NRS (F) Finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser A15).

Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	-15 103 550	17 885 004
Bokført direkte mot egenkapital v/fisjon	12 682 346	0
Årets totale skattekostnad	<u>-2 421 204</u>	<u>17 885 004</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2024	 2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-11 483 804	81 295 475
Permanente forskjeller	478 329	0
Endring i midlertidige forskjeller	-34 276 687	-99 791 467
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	2 425 256	522 936
Årets skattegrunnlag	<u>-42 856 906</u>	<u>-17 973 056</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2024	 2023
Driftsmidler inkl goodwill	37 382 885	3 106 198
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	80 410 000
Varebeholdning	0	31 450 393
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 250 000	-1 250 000
Sum	<u>36 132 885</u>	<u>113 716 591</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-56 395 323	-53 832 402
Avskåret rentefradrag til fremføring	-2 425 256	-2 913 905
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-22 687 694</u>	<u>56 970 284</u>
 Utsatt skattefordel(-)/Utsatt skatt (22%)	-4 991 293	12 533 462





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 - Egenkapital

Selskapet var i 2024 gjenstand for omstrukturering med den hensikt å skille boligprosjektene Vertikal, Jadegården, Onyx og Town House fra kjøpesenteret, Værstetorvet. Dette ved en fisjon, hvor Bjølstad Utvikling AS, som overdragende selskap, beholdt 41% av kapitalen.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000 000	184 561 727	63 410 471	347 972 198
Nedsettelse av kaoital v/fisjon	-72 300 000	-133 438 129	-41 621 840	-247 359 969
Årsresultat	0	0	-9 062 600	-9 062 600
Egenkapital 31.12.	27 700 000	51 123 598	12 726 031	91 549 629

Note 11 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>	2024	2023
Lån fra Scala Eiendom AS	40 553 922	18 705 262
Lån fra Værste AS	40 572 920	18 710 737
Lån fra kredittinstitusjoner	1 345 327 846	983 237 730
Sum	1 426 454 688	1 020 653 729

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2024	2023
Tomter og annen fast eiendom	1 080 847 024	758 776 412
Boliger under tilvirkning	35 906 410	252 796 595
Kortsiktige fordringer	375 280 625	452 180 704
Bankinnskudd	39 216 064	81 030 666
Sum	1 531 250 123	1 544 784 377

Lånene fra eierselskapene er å anse som ansvarlig lånekapital og er regulert i avtale. Lånene renteberegnes i henhold til denne avtalen. Lån fra kredittinstitusjoner er byggelån som løper over byggeprosjektets planlagte tidsperiode. Konvertering og delvis innfrielse forventes å skjer i tidsrommet 01.10.2024 til 30.06.2025.

Note 12 - Pant og garantier

Selskapet er i avslutningsfasen for oppføring av næringseiendom. Ved utgangen av 2024 har selskapet stilt sikkerhet i eiendom overfor megler for salg av prosjekterte boliger.

Selskapets eierselskaper har stilt byggherregaranti for tilsammen MNOK 236,7 og selvskyldnerkausjon for byggelån som selskapet har tatt opp med MNOK 260.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 345 327 846	983 237 730

Sikkerhet for gjelden er stilt ved pant i selskapets eiendom, gnr 423 bnr 53 og tilhørende driftstilbehør, samt eierselskapenes aksjer i selskapet.





Bjølstad Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Kortsiktig fordring tilknyttet selskap	332 694 831	0
<i>Gjeld</i>	2024	2023
Ansvarlig lån fra eierselskap	81 126 842	37 415 999
Annen kortsiktig gjeld til eierselskap	11 235 449	8 859 218
Sum	<u>92 362 291</u>	<u>46 275 217</u>

Note 14 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør	2024
	46 408

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	277	27 700 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Byhaven 1 AS	50 000	50 %	50 %
Byhaven 2 AS	50 000	50 %	50 %
Sum	<u>100 000</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543826548

Dokument

912366987 Bjølstad Utvikling AS Årsregnskap 2024
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2025-04-09 12:02:26 CEST (+0200) av Hilde E.
Antonsen (HEA)
Ferdigstilt den 2025-04-13 19:52:13 CEST (+0200)

Initiativtaker

Hilde E. Antonsen (HEA)
Værste AS
Organisasjonsnr. 990 691 649
hilde.e.antonsen@vaerste.no
+4798207267

Underskriverne

Trond Rino Delbakk (TRD)
Værste AS
trond.delbakk@vaerste.no
+4791352939



Navnet norsk BankID oppga var "Trond Rino Delbakk"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-31 13:23:33 CEST (+0200)
Signert 2025-04-09 14:20:34 CEST (+0200)

Hans Jørgen Mørland (HJM)
Scala Eiendom AS
hans.morland@scalaeiendom.no
+4794863570



Navnet norsk BankID oppga var "Hans Jørgen Mørland"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-11-27 12:16:11 CET (+0100)
Signert 2025-04-09 15:52:51 CEST (+0200)

Erik Magnus Fredriksen (EMF)
Scala Eiendom AS
magnus.fredriksen@scalaeiendom.no
+4799554353



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Magnus
Fredriksen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-01-02 20:35:03 CET (+0100)
Signert 2025-04-13 19:52:13 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543826548

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>





Til generalforsamlingen i Bjølstad Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølstad Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 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/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 9. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap