



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 309 113
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fjordgata 80A
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mikal Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		94 630 250	87 196 320
Annen driftsinntekt		35 730 012	35 857 579
Sum inntekter	10	130 360 262	123 053 899
Kostnader			
Varekostnad		72 912 841	84 388 052
Lønnskostnad	11	8 080 263	8 455 595
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 018 922	3 856 996
Annen driftskostnad	11	16 836 409	15 723 449
Sum kostnader		101 848 435	112 424 092
Driftsresultat		28 511 827	10 629 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		598 632	2 002 554
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 596 717	921 429
Annen renteinntekt		53 158	22 190
Annen finansinntekt		125 187 317	91 076
Sum finansinntekter		127 435 824	3 037 249
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler		525 000	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	1 308 137
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 981	0
Annen rentekostnad		5 605 888	8 976 273
Annen finanskostnad		10 000	26 173
Sum finanskostnader		6 155 869	10 310 583
Netto finans	13	121 279 955	-7 273 334
Ordinært resultat før skattekostnad		149 791 782	3 356 473
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 531 779	1 026 008
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	144 260 003	2 330 465
Årsresultat	7	144 260 003	2 330 465



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	0	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	144 260 003	-2 669 535
Sum overføringer og disponeringer		144 260 003	2 330 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	8 453 921	7 589 634
Sum immaterielle eiendeler		8 453 921	7 589 634
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	324 426 269	323 583 909
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	38 968	53 169
Sum varige driftsmidler		324 465 237	323 637 078
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	43 670 404	22 327 158
Lån til foretak i samme konsern	5	72 005 428	24 855 650
Investeringer i aksjer og andeler	2	133 895	133 895
Sum finansielle anleggsmidler		115 809 727	47 316 703
Sum anleggsmidler		448 728 885	378 543 415
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	24 010 119	55 072 430
Sum varer		24 010 119	55 072 430
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 741 127	2 941 586
Andre fordringer	14	66 225 703	2 434 006
Konsernfordringer	5	3 461 523	4 912 830
Sum fordringer		71 428 353	10 288 422
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	35 688 733	2 240 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 688 733	2 240 981
Sum omløpsmidler		131 127 205	67 601 833



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		579 856 090	446 145 248
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Overkurs		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		168 342 663	29 082 659
Sum opptjent egenkapital		168 342 663	29 082 659
Sum egenkapital		168 592 663	29 332 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	390 166 026	329 978 598
Øvrig langsiktig gjeld		0	14 938
Sum annen langsiktig gjeld		390 166 026	329 993 536
Sum langsiktig gjeld		390 166 026	329 993 536
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	65 029 618
Leverandørgjeld		2 143 805	5 685 902
Betalbar skatt	9	5 486 560	1 760 499
Skyldige offentlige avgifter		528 162	737 162
Utbytte		0	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	4 562 152	7 202 398
Annen kortsiktig gjeld		8 376 722	1 403 474
Sum kortsiktig gjeld		21 097 401	86 819 053
Sum gjeld		411 263 427	416 812 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579 856 090	446 145 248



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		308 081 827	168 017 296
Annen driftsinntekt		39 796 447	37 308 872
Sum inntekter	10	347 878 274	205 326 168
Kostnader			
Varekostnad		139 680 653	148 545 788
Lønnskostnad	11	22 128 406	23 938 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 459 472	4 055 029
Annen driftskostnad	11	18 095 180	20 484 251
Sum kostnader		184 363 711	197 023 418
Driftsresultat		163 514 563	8 302 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		213 365	544 702
Annen finansinntekt		10 633	95 203
Sum finansinntekter		223 998	639 905
Annen rentekostnad		6 800 182	10 281 973
Annen finanskostnad		10 000	76 096
Sum finanskostnader		6 810 182	10 358 069
Netto finans	13	-6 586 184	-9 718 164
Ordinært resultat før skattekostnad		156 928 379	-1 415 414
Skattekostnad på ordinært resultat	9	7 183 554	66 846
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 744 825	-1 482 260
Årsresultat		149 744 825	-1 482 260
Minoritetsinteresser		2 149 561	23 372
Årsresultat etter minoritetsinteresser		147 595 264	-1 505 632



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		6 912 804
Sum immaterielle eiendeler			6 912 804
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	410 362 503	351 264 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	471 839	339 561
Sum varige driftsmidler		410 834 342	351 603 796
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	645 378	138 895
Andre fordringer		4 216 009	13 333
Sum finansielle anleggsmidler		4 861 387	152 228
Sum anleggsmidler		415 695 729	358 668 828
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	96 947 174	76 162 030
Sum varer		96 947 174	76 162 030
Fordringer			
Kundefordringer	4	3 687 092	9 021 255
Andre fordringer	14	111 492 583	3 927 832
Sum fordringer		115 179 675	12 949 087
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	48 264 362	12 553 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 264 362	12 553 163
Sum omløpsmidler		260 391 211	101 664 280
SUM EIENDELER		676 086 940	460 333 108



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Overkurs		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		161 827 999	19 253 229
Minoritetsinteresser	7	10 087 042	518 885
Sum opptjent egenkapital		171 915 041	19 772 114
Sum egenkapital		172 165 041	20 022 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	682 393	0
Sum avsetninger for forpliktelser		682 393	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	430 314 640	346 880 952
Øvrig langsiktig gjeld		3 922 422	636 109
Sum annen langsiktig gjeld		434 237 062	347 517 061
Sum langsiktig gjeld		434 919 455	347 517 061
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	31 700 859	65 029 618
Leverandørgjeld		12 157 055	13 135 429
Betalbar skatt	9	6 169 183	1 760 499
Skyldige offentlige avgifter		2 219 476	3 120 177
Utbytte			5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		16 755 871	4 748 210
Sum kortsiktig gjeld		69 002 444	92 793 933
Sum gjeld		503 921 899	440 310 994



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		676 086 940	460 333 108



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 644000

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 309 113
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fjordgata 80A
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mikal Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		94 630 250	87 196 320
Annen driftsinntekt		35 730 012	35 857 579
Sum inntekter	10	130 360 262	123 053 899
Kostnader			
Varekostnad		72 912 841	84 388 052
Lønnskostnad	11	8 080 263	8 455 595
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 018 922	3 856 996
Annen driftskostnad	11	16 836 409	15 723 449
Sum kostnader		101 848 435	112 424 092
Driftsresultat		28 511 827	10 629 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		598 632	2 002 554
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 596 717	921 429
Annen renteinntekt		53 158	22 190
Annen finansinntekt		125 187 317	91 076
Sum finansinntekter		127 435 824	3 037 249
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler		525 000	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	1 308 137
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 981	0
Annen rentekostnad		5 605 888	8 976 273
Annen finanskostnad		10 000	26 173
Sum finanskostnader		6 155 869	10 310 583
Netto finans	13	121 279 955	-7 273 334
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 531 779	1 026 008
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	144 260 003	2 330 465
Årsresultat	7	144 260 003	2 330 465



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	0	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	144 260 003	-2 669 535
Sum overføringer og disponeringer		144 260 003	2 330 465



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	8 453 921	7 589 634
Sum immaterielle eiendeler		8 453 921	7 589 634
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	324 426 269	323 583 909
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	38 968	53 169
Sum varige driftsmidler		324 465 237	323 637 078
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	43 670 404	22 327 158
Lån til foretak i samme konsern	5	72 005 428	24 855 650
Investeringer i aksjer og andeler	2	133 895	133 895
Sum finansielle anleggsmidler		115 809 727	47 316 703
Sum anleggsmidler		448 728 885	378 543 415
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	24 010 119	55 072 430
Sum varer		24 010 119	55 072 430
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 741 127	2 941 586
Andre fordringer	14	66 225 703	2 434 006
Konsernfordringer	5	3 461 523	4 912 830
Sum fordringer		71 428 353	10 288 422
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	35 688 733	2 240 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 688 733	2 240 981
Sum omløpsmidler		131 127 205	67 601 833
SUM EIENDELER		579 856 090	446 145 248

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Overkurs		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		168 342 663	29 082 659
Sum opptjent egenkapital		168 342 663	29 082 659
Sum egenkapital		168 592 663	29 332 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	390 166 026	329 978 598
Øvrig langsiktig gjeld		0	14 938
Sum annen langsiktig gjeld		390 166 026	329 993 536
Sum langsiktig gjeld		390 166 026	329 993 536
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	0	65 029 618
Leverandørgjeld		2 143 805	5 685 902
Betalbar skatt	9	5 486 560	1 760 499
Skyldige offentlige avgifter		528 162	737 162
Utbytte		0	5 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	4 562 152	7 202 398
Annen kortsiktig gjeld		8 376 722	1 403 474
Sum kortsiktig gjeld		21 097 401	86 819 053
Sum gjeld		411 263 427	416 812 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		579 856 090	446 145 248



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		308 081 827	168 017 296
Annen driftsinntekt		39 796 447	37 308 872
Sum inntekter	10	347 878 274	205 326 168
Kostnader			
Varekostnad		139 680 653	148 545 788
Lønnskostnad	11	22 128 406	23 938 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 459 472	4 055 029
Annen driftskostnad	11	18 095 180	20 484 251
Sum kostnader		184 363 711	197 023 418
Driftsresultat		163 514 563	8 302 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		213 365	544 702
Annen finansinntekt		10 633	95 203
Sum finansinntekter		223 998	639 905
Annen rentekostnad		6 800 182	10 281 973
Annen finanskostnad		10 000	76 096
Sum finanskostnader		6 810 182	10 358 069
Netto finans	13	-6 586 184	-9 718 164
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	7 183 554	66 846
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 744 825	-1 482 260
Årsresultat		149 744 825	-1 482 260
Minoritetsinteresser		2 149 561	23 372
Årsresultat etter minoritetsinteresser		147 595 264	-1 505 632



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		6 912 804
Sum immaterielle eiendeler			6 912 804
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	410 362 503	351 264 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	471 839	339 561
Sum varige driftsmidler		410 834 342	351 603 796
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	645 378	138 895
Andre fordringer		4 216 009	13 333
Sum finansielle anleggsmidler		4 861 387	152 228
Sum anleggsmidler		415 695 729	358 668 828
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	96 947 174	76 162 030
Sum varer		96 947 174	76 162 030
Fordringer			
Kundefordringer	4	3 687 092	9 021 255
Andre fordringer	14	111 492 583	3 927 832
Sum fordringer		115 179 675	12 949 087
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	48 264 362	12 553 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 264 362	12 553 163
Sum omløpsmidler		260 391 211	101 664 280
SUM EIENDELER		676 086 940	460 333 108

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	100 000	100 000
Overkurs		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		161 827 999	19 253 229
Minoritetsinteresser	7	10 087 042	518 885
Sum opptjent egenkapital		171 915 041	19 772 114
Sum egenkapital		172 165 041	20 022 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	682 393	0
Sum avsetninger for forpliktelses		682 393	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	430 314 640	346 880 952
Øvrig langsiktig gjeld		3 922 422	636 109
Sum annen langsiktig gjeld		434 237 062	347 517 061
Sum langsiktig gjeld		434 919 455	347 517 061
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	31 700 859	65 029 618
Leverandørgjeld		12 157 055	13 135 429
Betalbar skatt	9	6 169 183	1 760 499
Skyldige offentlige avgifter		2 219 476	3 120 177
Utbytte			5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		16 755 871	4 748 210
Sum kortsiktig gjeld		69 002 444	92 793 933
Sum gjeld		503 921 899	440 310 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		676 086 940	460 333 108



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall årsverk i regnskapsåret
9.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall årsverk i regnskapsåret
28.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS er en eiendomsutvikler og utbygger som investerer i eiendom både med tanke på utleie, utvikling og salg. Selskapet og alle datterselskap og tilknyttede selskap er lokalisert i Trondheim kommune. Hovedvekten av eiendomsporteføljen og prosjekter for utvikling er i Trondheim kommune. Konsernet har i underkant av 300 utleieforhold.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS har i liten grad blitt påvirket av koronapandemien i 2021. Med unntak av noen mindre hendelser har ikke konsernet hatt utfordringer med tilgang på råvarer og arbeidskraft i forbindelse med de ulike byggeprosjektene. Enkelte av utbyggingsprosjektene har blitt påvirket av økningen i råvarepriser, deriblant prisøkning på tømmer, stål og armering. Største leverandør på prosjektsiden er selskapets heleide datterselskap, Karl-Ove Bjørnstad AS, som stort sett opererer som totalentreprenør for selskapet. Entreprenørselskapet og deres underentreprenører har i liten grad vært negativt påvirket av pandemien og alle byggeplasser har hatt kontinuerlig drift. Utleievirksomheten i konsernet har heller ikke blitt vesentlig påvirket av pandemien.

Konsernet har for første gang avlagt konsernregnskap i 2021. Konsoliderte tall for 2020 er utarbeidet for å ha et sammenligningsgrunnlag.

Omsetningen i morselskapet økte i 2021 med 6 %. Leieinntekter fra selskapets utleieportefølje er klassifisert som annen driftsinntekt og utgjorde sammen med inntekter for forvaltning, vaktmestertjenester m.m. MNOK 35,7. Salgsinntektene i morselskapet kommer fra salg av boligeiendom. I 2021 ble prosjektet LillebyJuvelen ferdigstilt der 18 av 40 leiligheter ble solgt, mens resterende leiligheter ble en del av selskapets utleieportefølje. Salgsinntektene i morselskapet i 2021 kommer i hovedsak fra salg av leilighetene i dette prosjektet.

Sum salgsinntekter på konsernnivå økte med 69 % fra 2020 til 2021. Hovedårsaken til den store endringen skyldes at morselskapet solgte et prosjekt i Frostaveien 3 i Trondheim kommune som i forkant av salget ble utfisjonert i eget selskap. I tillegg til salget av dette prosjektet, bestod salgsinntektene i 2021 i hovedsak av leieinntekter fra utleieporteføljen, samt salg av boligprosjektene LillebyJuvelen og Klæbutorget.



I 2021 har selskapet gjort investeringer i et utviklingsprosjekt i Håkon Magnussonsgt 9 på Lade og en utleiegård i Gyldenløves gt 11 på Møllenberg.

Konsernet har i tillegg solgt 50 % av aksjene i Forsøkslia AS, og har inngått samarbeid om utvikling av eiendommen med de nye medaksjonærene.

Årsresultatet i morselskapet i 2021 var på MNOK 144,3 og var sterkt påvirket av salget av prosjektet i Frostaveien 3. På konsernnivå var årsresultatet i 2021 på MNOK 149,7, herav majoritetsandel på MNOK 147,6.

Totalkapitalen var per 31.12.2021 på MNOK 579,8 i morselskapet og MNOK 676,0 i konsernet, mens det året før var henholdsvis MNOK 446,1 og MNOK 460,3. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 29,1 % i morselskapet og 25,5 % i konsernet inkludert minoritetsinteresser, mens tilsvarende tall per 31.12.2020 var henholdsvis 6,6 % og 4,3 %. Hovedvekten av anleggsmidlene er bundet opp i eiendommer for utleie.

Resultatdisponeringen er vist i note 7.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Konsernet har mange fremtidige utviklings- og utbyggingsprosjekter i sin «tomtebank» og tar sikte på å bygge nye boligprosjekt både med tanke på salg og for utleie. I 2022 skal prosjektet BO Persaunet som ligger i datterselskapet MM9 Utbygging AS realiseres. Prosjektet består av 35 leiligheter for salg. Forventet ferdigstillelse er i løpet av høsten 2022. I tillegg er det et pågående prosjekt på Saksvik i Malvik kommune som ligger i morselskapet. Prosjektet består av 40 leiligheter og 7 rekkehus for salg, og forventes ferdigstilt høsten 2023.

Så langt i 2022 er det gjort investeringer i to nye utviklingsprosjekt der det er påbegynt prosjekterings- og reguleringsarbeid. Ett av prosjektene har estimert salgsstart allerede til høsten inneværende år. Utover dette har konsernet flere større utviklingsprosjekt med lengre tidshorisonter.

Konsernet har en vekststrategi og ønsker parallelt med å gjennomføre prosjekter for salg å tilby flere boliger for utleie.

På grunn av salget av prosjektet i Frostaveien 3 i løpet av 2021 har dette gitt et ekstraordinært godt resultat. Det er ikke planlagt lignende salg på prosjektstadiet, og det forventes derfor en betydelig nedgang i både omsetning og ikke minst resultat for 2022.



Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til renterisiko. Selskapets gjeldsgrad basert på markedsverdier er relativt lav, og konsernets strategi er at en ikke skal binde rentene på langsiktige lån. Det vurderes at en gjennom de merverdiene som ligger i selskapets eiendomsportefølje, samt relativt lav belåningsgrad håndterer forventningene om økte renter de kommende årene.

Likviditetsrisikoen for selskapet anses å være svært begrenset.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Morselskapet og konsernet har i 2021 hatt et meget godt resultat og har tilfredsstillende egenkapital.

Arbeidsmiljøet

Sykefraværet i morselskapet var på 165 sykedager i 2021. Det tilsvarer ca 0,1 % av den totale arbeidstiden i regnskapsåret. På konsernnivå var antallet sykedager i 2021 på 353, noe som utgjorde ca 0,1 %. Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, verken i morselskapet eller datterselskapene. Konsernet har fulgt helsemyndighetenes råd for smittevern etter beste evne. Dette gjelder blant annet bruk av hjemmekontor, bruk av karantener, bruk av ulike arbeidslag og generell veiledning av våre ansatte.

Styret og daglig leder mener arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, og vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

Konsernet har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en attraktiv arbeidsgiver. Styret og daglig leder opplever at etterspørselen etter kompetente arbeidstakere er stor, noe som har gjort at det er mer tidkrevende å få rekruttert de riktige kandidatene til enkelte stillinger.

Likestilling

Av totalt antall ansatte i morselskapet ved utgangen av 2021 var 33 % kvinner (i konsernet 12 %). Blant ansatte i ledende stillinger utgjør kvinneandelen 50 % i morselskapet og i konsernet. Konsernets styre har en kvinneandel på 33 %.

Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt planlagte konkrete tiltak innenfor dette området utover arbeidsgivers generelle aktivitetsplikt. Det er



ikke mottatt tilbakemeldinger om at noen opplever selskapets personalpolitikk som kjønnsdiskriminerende.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring på vegne av styremedlemmer i enkelte av datterselskapene. Det er ikke tegnet forsikring på vegne av styremedlemmene i morselskapet.

Ytre miljø

Konsernets målsetting er å drive virksomheten mest mulig miljøvennlig, og konsernets ledelse har stort fokus på nåværende og kommende krav og retningslinjer i den forbindelse.

Ved planlegging av nye utbyggingsprosjekt er påvirkning på ytre miljø noe som vektlegges. I ett av prosjektene som er under planlegging er det igangsatt arbeid for å utrede muligheten for å oppnå BREEAM-sertifisering for et nytt leilighetsbygg der bevaring av eksisterende bygningsmasse er en av faktorene en ser på for å reduseres CO2-avtrykket.

I eksisterende bygningsmasse er det satt fokus på energisparende tiltak, og det er i 2022 påbegynt arbeid på en av de eldre utleiegårdene der alle opprinnelige vinduer og balkongdører skiftes ut for å øke isolasjonsverdien, slik at energiforbruket reduseres.

Trondheim, den 30. juni 2022

Sivert Haugen Bjørnstad
Styreleder

Karl-Ove Haugen Bjørnstad
Styremedlem

Mikal Haugen Bjørnstad
Styremedlem / Daglig leder

Line Krogh Bjørnstad
Styremedlem

Kathrin Krogh Bjørnstad
Styremedlem

Peder Haugen Bjørnstad
Styremedlem



Resultatregnskap

Morselskap		Note	Konsern	
2021	2020		2021	2020
Salgsinntekt				
94 630 250	87 196 320		308 081 827	168 017 296
35 730 012	35 857 579		39 796 447	37 308 872
130 360 262	123 053 899	10	347 878 274	205 326 168
Driftskostnader				
72 912 841	84 388 052		139 680 653	148 545 788
8 080 263	8 455 595	11	22 128 406	23 938 350
4 018 922	3 856 996	1	4 459 472	4 055 029
16 836 409	15 723 449	11	18 095 180	20 484 251
101 848 435	112 424 092		184 363 711	197 023 418
28 511 827	10 629 807		163 514 563	8 302 750
Finansposter				
598 632	2 002 554		0	0
1 596 717	921 429		0	0
53 158	22 190		213 365	544 702
125 187 317	91 076		10 633	95 203
525 000	0		0	0
0	1 308 137		0	0
14 981	0		0	0
5 605 888	8 976 273		6 800 182	10 281 973
10 000	26 173		10 000	76 096
121 279 955	-7 273 334	13	-6 586 184	-9 718 164
149 791 782	3 356 473		156 928 379	-1 415 414
5 531 779	1 026 008	9	7 183 554	66 846
144 260 003	2 330 465	7	149 744 825	-1 482 260
0	0	7	2 149 561	23 372
144 260 003	2 330 465	7	147 595 264	-1 505 632
Opplysninger om				
0	5 000 000	7		
144 260 003	-2 669 535	7		
0	0			
0	0			



Balanse pr. 31.12.

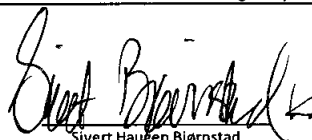
Morselskap		Note	Konsern	
2021	2020		2021	2020
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
8 453 921	7 589 634	9	0	6 912 804
8 453 921	7 589 634		0	6 912 804
Varige driftsmidler				
324 426 269	323 583 909	1	410 362 503	351 264 235
38 968	53 169	1	471 839	339 561
324 465 237	323 637 078		410 834 342	351 603 796
Finansielle anleggsmidler				
43 670 404	22 327 158	2	0	0
72 005 428	24 855 650	5	0	0
0	0		0	0
133 895	133 895	2	645 378	138 895
0	0		4 216 009	13 333
115 809 727	47 316 703		4 861 387	152 228
448 728 885	378 543 415		415 695 729	358 668 828
Omløpsmidler				
Varer				
24 010 119	55 072 430	3	96 947 174	76 162 030
Fordringer				
1 741 127	2 941 586	4	3 687 092	9 021 255
3 461 523	4 917 830	5	0	0
66 225 703	2 434 006	14	111 492 583	3 927 832
71 428 353	10 288 422		115 179 675	12 949 087
35 688 733	2 240 981	6	48 264 362	12 553 163
131 127 205	67 601 833		260 391 211	101 664 280
579 856 090	446 145 248		676 086 940	460 333 108

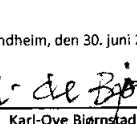



Balanse pr. 31.12.

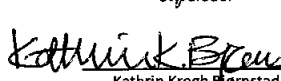
Morselskap		Note	Konsern		
2021	2020		2021	2020	
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
100 000	100 000	Aksjekapital	7,8	100 000	100 000
150 000	150 000	Overkursfond		150 000	150 000
250 000	250 000	Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital					
168 342 663	29 082 659	Annen egenkapital		161 827 999	19 253 229
168 342 663	29 082 659	Sum opptjent egenkapital		161 827 999	19 253 229
0	0	Minoritetsinteresser	7	10 087 042	518 885
168 592 663	29 332 659	Sum egenkapital	7	172 165 041	20 022 114
Avsetning til forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	9	682 393	0
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		682 393	0
Annen langsiktig gjeld					
390 166 026	329 978 598	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	430 314 640	346 880 952
0	14 938	Øvrig langsiktig gjeld		3 922 422	636 109
390 166 026	329 993 536	Sum annen langsiktig gjeld		434 237 062	347 517 061
Kortsiktig gjeld					
0	65 029 618	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	31 700 859	65 029 618
2 143 805	5 685 902	Leverandørgjeld		12 157 055	13 135 429
5 486 560	1 760 499	Betalbar skatt	9	6 169 183	1 760 499
528 162	737 162	Skyldige offentlige avgifter		2 219 476	3 120 177
0	5 000 000	Utbytte		0	5 000 000
4 562 152	7 202 398	Konserngjeld	5	0	0
8 376 722	1 403 474	Annen kortsiktig gjeld		16 755 871	4 748 210
21 097 401	86 819 053	Sum kortsiktig gjeld		69 002 444	92 793 933
411 263 427	416 812 589	Sum gjeld		503 921 899	440 310 994
579 856 090	446 145 248	Sum egenkapital og gjeld		676 086 940	460 333 108

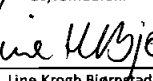
Trondheim, den 30. juni 2022

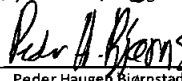

Sivert Haugen Bjørnstad
Styreleder


Karl-Ove Bjørnstad
Styremedlem


Mikal Hauger Bjørnstad
Styremedlem / Daglig leder


Kathrin Krogh Bjørnstad
Styremedlem


Line Krogh Bjørnstad
Styremedlem


Peder Hauger Bjørnstad
Styremedlem



Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
149 791 783	3 356 472	Resultat før skattekostnad	156 928 379	
-1 760 499	-23 885	Periodens betalte skatt	-1 760 499	
-124 923 025	0	Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-125 051 171	
4 018 922	3 856 996	Avskrivninger	4 459 473	
525 000	1 259 158	Nedskrivning/reversering anleggsmidler	0	
40 791 705	23 580 964	Endring i varelager	-8 531 107	
1 200 459	-1 037 771	Endring i kundefordringer	5 334 163	
-3 542 097	-2 919 010	Endring i vareleverandørgjeld	-978 374	
6 764 250	-8 256 945	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-30 820 377	
72 866 498	19 815 979	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-419 513	
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
489 071	263 960	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	134 558 800	
-15 065 547	-22 060 958	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-85 451 685	
-59 056 582	0	Selgerkredit salg av aksjer / eiendom	-59 056 582	
0	941 712	Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	0	
-45 698 471	0	Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	0	
-4 735 115	-1 269 853	Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-4 202 676	
135 564 503	136 321	Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	0	
-33 419 230	-11 951 744	Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-506 483	
-21 921 371	-33 940 562	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-14 658 626	
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-65 029 618	-25 181 483	Netto utbetaling kassekreditt	-33 328 759	
0	4 548 693	Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	
-2 640 247	0	Utbetalinger gjeld konsernselskaper	0	
60 172 490	36 625 663	Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	86 720 001	
0	50 000	Innbetalinger av egenkapital	7 699 096	
0	0	Tilbakebetalinger av egenkapital	-301 000	
-10 000 000	0	Utbetalinger av utbytte	-10 000 000	
-17 497 375	16 042 873	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	50 789 338	
33 447 752	1 918 290	Netto kontantstrøm for perioden	35 711 199	
2 240 981	322 691	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	12 553 163	
35 688 733	2 240 981	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	48 264 362	
		Denne består av:		
35 688 733	2 240 981	Bankinnskudd m.v.	48 264 362	

Det er ikke utarbeidet kontantstrømanalyse for konsernet for 2020, da det ikke er utarbeidet noe balanse for 2019



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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 datterselskaper 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.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Eierstruktur</i>
Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS (morselskap)		
Karl-Ove Bjørnstad AS	90,1 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Solstad Utvikling AS	70 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
MM9 Utvikling AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Stokkbakken Utvikling AS	60 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Gyldenløves Gate 11 AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
HMG 9 AS	100 %	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
KOBTAS AS	90,1 %	Karl-Ove Bjørnstad AS
NB Gruppen AS	100 %	KOBTAS AS
Forsøkslia A	50 %	NB Gruppen AS
NB Byggetreprenør AS	100 %	NB Gruppen AS
Klæbutorget BT2 AS	100 %	NB Gruppen AS
<i>Midlertidig eie</i>		
KOBE Service AS	100 %	KOBTAS AS

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 datterselskaper 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 tilsvarende andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. 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

Inntekter ved salg av boliger og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring av salg av boliger skjer på leveringstidspunktet. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Leieinntekt av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter

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.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

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 på anskaffelsestidspunktet.

Balanseførte verdier på varige driftsmidler og varelager (prosjekter i arbeid) vurderes opp i mot virkelig verdi. Hvis virkelig verdi vurderes å være lavere enn balanseførte verdier blir de regnskapsmessige verdiene nedskrevet slik at de samsvarer med virkelig verdi

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager

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

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden 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.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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 anleggsfordringer, 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.

Garantiarbeider/reklamasjoner

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

Pensjoner

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale, og avtaler en innskuddsplan som ikke medfører andre forpliktelser ut over innbetaling av årets premie. Årets premie beregnes på basis av lønn i samme periode. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	387 513 573	71 003	387 584 576
Tilgang	15 065 547	0	15 065 547
Avgang	-1 049 115	0	-1 049 115
Omklassifisering omløpsmidler	-9 908 117	0	-9 908 117
Anskaffelseskost 31.12.	391 621 888	71 003	391 692 891
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	67 195 619	32 035	67 227 654
Balanseført verdi 31.12.	324 426 269	38 968	324 465 237
Årets avskrivninger	4 004 721	14 201	4 018 922
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	25 - 100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	421 733 028	4 215 838	425 948 866
Tilgang	85 195 515	256 170	85 451 685
Avgang	-15 909 072	0	-15 909 072
Omklassifisering omløpsmidler	-12 254 037	0	-12 254 037
Anskaffelseskost 31.12.	478 765 434	4 472 008	483 237 442
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	68 402 931	4 000 169	72 403 100
Balanseført verdi 31.12.	410 362 503	471 839	410 834 342
Årets avskrivninger	4 289 193	170 279	4 459 472
Forventet økonomisk levetid	25 - 100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital		Balanseført verdi
			siste år	(100 %)	
				Resultat siste år (100 %)	
Karl-Ove Bjørnstad AS	Trondheim, Norge	91 %	6 820 557	72 216	6 656 381
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	Trondheim, Norge	100 %	446 507	-529 911	445 000
MM9 Utbygging AS	Trondheim, Norge	100 %	412 352	33 339	6 779 408
Solstad Utvikling AS	Trondheim, Norge	70 %	612 788	38 550	441 000
Stokkbakken Utvikling AS	Trondheim, Norge	60 %	2 450 212	2 420 212	18 000
Gyldenløves Gate 11 AS	Trondheim, Norge	100 %	1 740 417	324 964	29 237 112
HMG9 Utvikling AS	Trondheim, Norge	100 %	74 928	-18 575	93 503
Balanseført verdi 31.12.					43 670 404

Konsernet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital	
			siste år	(100 %)
				Resultat siste år (100 %)
Datterselskaper i morselskapet, se ovenfor				
Kobtas AS	Trondheim, Norge	100 %	2 920 805	14 555 653
NB Gruppen AS	Trondheim, Norge	100 %	3 329 932	6 256 596
NB Byggetreprenør AS	Trondheim, Norge	100 %	263 765	-142 954
Forsøkslia AS	Trondheim, Norge	50 %	48 608	-292 847
Klæbutorget AS	Trondheim, Norge	100 %	4 843 042	4 797 225

Investeringen i KOB Service AS er klassifisert som midlertidig eie og ligger bokført til kr. 626 483 under regnskapslinjen Investeringer i aksjer og andeler.

Note 3 Boligprosjekter under oppføring

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
24 010 119	57 742 430	Påløpte kostnader	96 947 174	78 832 030
0	-2 670 000	Avsatt for tap	0	-2 670 000
24 010 119	55 072 430	Sum	96 947 174	76 162 030



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
72 005 428	24 855 650	Andre langsiktige fordringer	4 216 009	13 333
72 005 428	24 855 650	Sum	4 216 009	13 333
		Gjeld til kredittinstitusjoner		
2021	2020		2021	2020
390 166 026	329 978 598	Gjeld til kredittinstitusjoner	430 314 640	341 054 600
0	65 029 618	Gjeld til kredittinstitusjoner - byggelån	31 700 859	65 029 618
390 166 026	395 008 216	Sum	462 015 499	406 084 218
390 166 026	329 978 598	Gjeld med forfall senere enn 5 år	390 166 026	329 978 598
2021	2020		2021	2020
390 166 026	395 008 216	Gjeld sikret ved pant	462 015 499	406 084 218
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
324 426 269	323 583 909	Bygninger og tomt	336 642 387	351 264 235
24 010 119	55 072 430	Varer	96 130 554	78 368 228
1 741 127	2 941 586	Kundefordringer	3 687 092	9 021 255
43 670 404	22 327 158	Aksjer	0	0
393 847 919	403 925 083	Sum	436 460 033	438 653 718

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer		
	2021	2020	2021	2020	
Foretak i samme konsern m.v.	526 340	794 038	75 466 951	29 768 480	
Sum	526 340	794 038	75 466 951	29 768 480	
		Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
		2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern		-4 562 152	-7 202 398	-679 918	-3 966 594
Sum		-4 562 152	-7 202 398	-679 918	-3 966 594



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
KOBE Service AS	475 071	0	4 363 950	0
Sum	475 071	0	4 363 950	0

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
KOBE Service AS	649 337	0	380 213	0
Sum	649 337	0	380 213	0

Note 6 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
281 123	287 983	Skattetrekksmidler	642 656	779 136

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	150 000	29 082 659	29 332 659
Årets resultat	0	0	144 260 003	144 260 003
Tilleggsutbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.	100 000	150 000	168 342 663	168 592 663

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital	Minoritetens andel av egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	150 000	19 772 114	20 022 114	518 885
Årets resultat	0	0	149 744 825	149 744 825	2 149 561
Tilleggsutbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000	0
Endring i minoritetsandel	0	0	7 398 102	7 398 102	7 418 596
Egenkapital 31.12.	100 000	150 000	171 915 041	172 165 041	10 087 042



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 500 aksjer hver pålydende kr 200. Samlet aksjekapital utgjør kr 100.000. Selskapet har to aksjeklasser. Det er kun A-aksjene som har stemmerett på selskapets generalforsamling. Hver aksje har ellers like rettigheter i selskapet.

Oversikt over de (20) største aksjonærene 31.12.

	Org.nr.	A-aksjer	B-aksjer	Antall	Eierandel
Karl-Ove Bjørnstad	IA	50	0	50	10,0 %
Aries Holding AS	918 166 998	0	90	90	18,0 %
Herakles Holding AS	817 823 122	0	90	90	18,0 %
Peninsula Invest AS	917 823 197	0	90	90	18,0 %
Pisces Holding AS	917 823 294	0	90	90	18,0 %
Taurus Eiendom Holding AS	917 823 340	0	90	90	18,0 %
Sum		50	450	500	100,0 %

Note 9 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Midlertidige forskjeller		
-46 046 752	-45 124 361	Driftsmidler	-6 314 864	-33 312 540
0	1 385 108	Varebeholdning	-4 594 121	1 699 758
-284 893	-640 000	Utestående fordringer	-576 138	-3 475 024
0		Varebeholdning / varer i arbeid	0	0
7 904 731	9 880 916	Gevinst og tapskonto	7 904 731	9 880 916
		Andre midlertidige forskjeller	10 222 910	-600 000
-38 426 914	-34 498 337	Netto midlertidige forskjeller	6 642 518	-25 806 890
0	0	Underskudd til fremføring	-16 793 694	-18 251 791
-38 426 914	-34 498 337	Grunnlag for utsatt skatt	-10 151 176	-44 058 681
		Utsatt skatt	-2 233 259	-9 692 910
-8 453 921	-7 589 634	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	2 915 651	2 780 106
0	0			
-8 453 921	-7 589 634	Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen	682 393	-6 912 804

Begrunnelsen for at utsatt skattefordel ikke er balanseført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt	
149 791 782	3 356 473	Resultat før skattekostnad	156 928 379 -1 415 414
-125 245 965	-695 353	Permanente forskjeller	-123 295 254 -89 511
24 545 817	2 661 120	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	33 633 125 -1 504 925
3 928 577	7 713 516	Endring i midlertidige forskjeller	-1 685 445 9 507 197
28 474 394	10 374 636	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	31 947 680 8 002 272
-4 134 118	-4 374 917	Avgitt konsernbidrag	
598 632	2 002 554	Mottatt konsernbidrag	
0	0	Anvendt skattemessig underskudd	-3 905 938 0
24 938 908	8 002 273	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	28 041 742 8 002 272
5 486 560	1 760 499	Betalbar skatt i balansen	6 169 183 1 760 499

Morselskapet		Konsernet	
2021	2020	2021	2020
Fordeling av skattekostnaden			
909 506	962 482	Skatteeffekt av konsernbidrag	0
5 486 560	1 760 499	Betalbar skatt	6 169 183 1 760 499
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0 0
6 396 066	2 722 981	Sum betalbar skatt	6 169 183 1 760 499
-864 287	-1 696 973	Endring i utsatt skatt/skattefordel	1 014 371 -1 693 654
5 531 779	1 026 008	Skattekostnad	7 183 554 66 846

		Avstemming av årets skattekostnad	
149 791 782	3 356 473	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	156 928 379 -1 415 414
32 954 192	738 424	Beregnet skatt	34 524 243 -311 391
5 531 779	1 026 008	Skattekostnad i resultatregnskapet	7 183 554 66 846
-27 422 413	287 584	Differanse	-27 340 689 378 237

Differansen består av følgende:			
-27 554 112	-152 978	Skatt av permanente forskjeller	-27 124 956 -19 692
131 699	440 562	Konsernbidrag	0 0
		Andre forskjeller	-215 734 397 930
-27 422 413	287 584	Sum forklart differanse	-27 340 689 378 237

		Betalbar skatt i balansen	
6 396 066	2 722 981	Betalbar skatt i skattekostnaden	6 169 183 1 760 499
-909 506	-962 482	Skattevirkning av konsernbidrag	
5 486 560	1 760 499	Betalbar skatt i balansen	6 169 183 1 760 499



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
94 630 250	87 196 320	Salgsinntekter	308 216 551	168 017 296
32 175 552	33 035 454	Leieinntekter	36 107 263	34 486 747
3 554 460	2 822 125	Andre driftsinntekter	3 554 460	2 822 125
130 360 262	123 053 899	Sum	347 878 274	205 326 168

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020
6 623 170	7 004 433	Lønninger	18 272 069	20 225 809
979 862	990 463	Arbeidsgiveravgift	2 750 829	2 735 701
270 198	267 507	Pensjonskostnader	700 519	727 056
207 033	193 192	Andre ytelser	404 989	249 784
8 080 263	8 455 595	Sum	22 128 406	23 938 350

9	10	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	28	31
---	----	--	----	----

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 224 979	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	2 946	0

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	191 129	506 229
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	63 719	63 719
Andre tjenester utenfor revisjon	512 144	512 802
Sum	766 992	1 082 750

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 11, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 5. Ingen ytterligere transaksjoner med nærstående.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 13 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
1 596 717	921 429	Renteinntekt fra andre konsernselskaper	0	0
125 839 107	2 115 820	Andre finansinntekter	223 998	639 905
127 435 824	3 037 249	Sum finansinntekter	223 998	639 905

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
14 981	0	Rentekostnad til andre konsernselskaper	0	0
6 140 888	10 310 583	Andre finanskostnader	6 810 182	10 358 069
6 155 869	10 310 583	Sum finanskostnader	6 810 182	10 358 069

Note 14 Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer

Morselskapet		Andre kortsiktige fordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
59 056 582	0	Selgerkreditt salg aksjer/eiendom	59 056 582	0
0	0	Eiendomsprosjekt Klæbutorget	41 188 538	0
7 169 121	2 434 006	Andre kortsiktige fordringer	11 247 463	3 927 832
66 225 703	2 434 006	Sum andre kortsiktige fordringer	111 492 583	3 927 832



Til generalforsamlingen i Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømanalyse 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømanalyse 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 2021 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS



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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 30. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2022-06-30 09:16

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.