



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 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:	Mikal Haugen Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.05.2025

### 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, 29.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		41 131 144	38 985 347
Salg av boliger	1	28 090 000	104 711 597
Annen driftsinntekt		5 487 331	5 647 925
<b>Sum inntekter</b>		<b>74 708 475</b>	<b>149 344 869</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	27 328 834	96 604 586
Lønnskostnad	2	11 640 002	11 386 654
Avskrivning av driftsmidler	3	2 164 586	4 276 263
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	17 033 465	18 804 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 166 888</b>	<b>131 071 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 541 587</b>	<b>18 273 055</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	654 754	9 536 130
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	9 222 350	6 197 580
Annen renteinntekt		855 480	183 341
Annen finansinntekt	4	12 967	1 615 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 745 550</b>	<b>17 532 915</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	65 408	1 420 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		26 901 966	23 923 920
Annen finanskostnad		80 420	30 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 047 794</b>	<b>25 373 920</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 302 244</b>	<b>-7 841 005</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 343</b>	<b>10 432 051</b>
Skattekostnad på resultat	6	67 045	511 544
<b>Årsresultat</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		172 298	9 920 507
<b>Totalresultat</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7, 7	12 600 000	17 500 000
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-12 427 702	-7 579 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	10 902 974	10 435 344
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 902 974</b>	<b>10 435 344</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	314 281 875	316 413 349
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	118 476	10 566
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>314 400 350</b>	<b>316 423 914</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	147 776 706	118 693 573
Lån til foretak i samme konsern	5	94 122 654	100 668 284
Investeringer i aksjer og andeler		575 777	555 764
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>242 475 136</b>	<b>219 917 620</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>567 778 461</b>	<b>546 776 879</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 8	<b>3 021 412</b>	<b>24 441 124</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 8	732 391	4 089 159
Andre kortsiktige fordringer		811 281	64 050 944
Konsernfordringer	5	144 436 692	62 794 849
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 980 364</b>	<b>130 934 953</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 380 774	20 128 733
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 380 774</b>	<b>20 128 733</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>159 382 550</b>	<b>175 504 810</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>727 161 011</b>	<b>722 281 689</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7, 10	150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	153 161 880	165 589 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 161 880</b>	<b>165 589 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>153 411 880</b>	<b>165 839 582</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	420 300 743	481 636 067
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>420 300 743</b>	<b>481 636 067</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>420 300 743</b>	<b>481 636 067</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	126 255 282	31 618 974
Leverandørgjeld	5	1 551 500	3 909 841
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		979 093	1 266 975
Utbytte		12 221 230	17 500 000
Kortsiktig konserngjeld	5	3 160 247	12 869 465
Annen kortsiktig gjeld		9 281 036	7 640 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 448 387</b>	<b>74 806 040</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>573 749 130</b>	<b>556 442 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>727 161 011</b>	<b>722 281 689</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 583198

#### Enheten

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

#### 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: Mikal Haugen Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### 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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 919 309 113  
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		41 131 144	38 985 347
Salg av boliger	1	28 090 000	104 711 597
Annen driftsinntekt		5 487 331	5 647 925
<b>Sum inntekter</b>		<b>74 708 475</b>	<b>149 344 869</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	27 328 834	96 604 586
Lønnskostnad	2	11 640 002	11 386 654
Avskrivning av driftsmidler	3	2 164 586	4 276 263
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	17 033 465	18 804 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 166 888</b>	<b>131 071 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 541 587</b>	<b>18 273 055</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	654 754	9 536 130
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	9 222 350	6 197 580
Annen renteinntekt		855 480	183 341
Annen finansinntekt	4	12 967	1 615 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 745 550</b>	<b>17 532 915</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	65 408	1 420 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		26 901 966	23 923 920
Annen finanskostnad		80 420	30 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 047 794</b>	<b>25 373 920</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 302 244</b>	<b>-7 841 005</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 343</b>	<b>10 432 051</b>
Skattekostnad på resultat	6	67 045	511 544
<b>Årsresultat</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7, 7	12 600 000	17 500 000
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-12 427 702	-7 579 493
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>



Organisasjonsnr: 919 309 113  
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	10 902 974	10 435 344
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 902 974</b>	<b>10 435 344</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3, 8	314 281 875	316 413 349
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	118 476	10 566
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>314 400 350</b>	<b>316 423 914</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	4	147 776 706	118 693 573
Lån til foretak i samme konsern			
	5	94 122 654	100 668 284
Investeringer i aksjer og andeler			
		575 777	555 764
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>242 475 136</b>	<b>219 917 620</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>567 778 461</b>	<b>546 776 879</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 8	<b>3 021 412</b>	<b>24 441 124</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	5, 8	732 391	4 089 159
Andre kortsiktige fordringer			
		811 281	64 050 944
Konsernfordringer			
	5	144 436 692	62 794 849
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 980 364</b>	<b>130 934 953</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	9	10 380 774	20 128 733
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 380 774</b>	<b>20 128 733</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>159 382 550</b>	<b>175 504 810</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>727 161 011</b>	<b>722 281 689</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7, 10	150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	153 161 880	165 589 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 161 880</b>	<b>165 589 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>153 411 880</b>	<b>165 839 582</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	420 300 743	481 636 067
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>420 300 743</b>	<b>481 636 067</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>420 300 743</b>	<b>481 636 067</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	126 255 282	31 618 974
Leverandørgjeld	5	1 551 500	3 909 841
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		979 093	1 266 975
Utbytte		12 221 230	17 500 000
Kortsiktig konserngjeld	5	3 160 247	12 869 465
Annen kortsiktig gjeld		9 281 036	7 640 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 448 387</b>	<b>74 806 040</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>573 749 130</b>	<b>556 442 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>727 161 011</b>	<b>722 281 689</b>



Organisasjonsnr: 919 309 113  
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
11.00

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.



BDO AS  
Stokmøveien 2  
Postboks 6  
7501 Stjørdal

Til generalforsamlingen i Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avviklet.

### 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>

BDO AS

Lars Terje Klæth  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AW4DY-YITK8-QJMGJ-GK8ZV-KGP8U-8S0VX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Klæth, Lars Terje

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-208468

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-18 16:05:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AW4DY-YITX8-QJMGJ-GK8ZV-KGP8U-8S0VX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



**Årsregnskap 2024**  
**Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter

Org.nr.: 919 309 113



## RESULTATREGNSKAP

### KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		41 131 144	38 985 347
Annen driftsinntekt		5 487 331	5 647 925
Salg av boliger	1	28 090 000	104 711 597
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>74 708 475</b>	<b>149 344 869</b>
Varekostnad	1	27 328 834	96 604 586
Lønnskostnad	2	11 640 002	11 386 654
Avskrivning av driftsmidler	3	2 164 586	4 276 263
Annen driftskostnad	2	17 033 465	18 804 311
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>58 166 888</b>	<b>131 071 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 541 587</b>	<b>18 273 055</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	654 754	9 536 130
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	9 222 350	6 197 580
Annen renteinntekt		855 480	183 341
Annen finansinntekt	4	12 967	1 615 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 745 550</b>	<b>17 532 915</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	65 408	1 420 000
Annen rentekostnad		26 901 966	23 923 920
Annen finanskostnad		80 420	30 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 047 794</b>	<b>25 373 920</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-16 302 244</b>	<b>-7 841 005</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 343</b>	<b>10 432 051</b>
Skattekostnad på resultat	6	67 045	511 544
<b>Resultat</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte	7	11 500 000	17 500 000
Tilleggsutbytte	7	1 100 000	0
Overført fra annen egenkapital	7	-12 427 702	-7 579 493
<b>Sum overføringer</b>		<b>172 298</b>	<b>9 920 507</b>



## BALANSE 31.12.

### KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

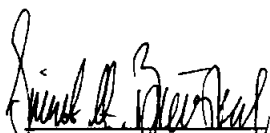
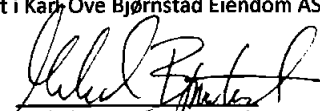

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	6	10 902 974	10 435 344
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 902 974</b>	<b>10 435 344</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	314 281 875	316 413 349
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	118 476	10 566
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>314 400 350</b>	<b>316 423 914</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	147 776 706	118 693 573
Lån til foretak i samme konsern	5	94 122 654	100 668 284
Investeringer i aksjer og andeler		575 777	555 764
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>242 475 136</b>	<b>219 917 620</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>567 778 461</b>	<b>546 776 879</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Boligprosjekter under oppføring	1, 8	3 021 412	24 441 124
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	5, 8	732 391	4 089 159
Andre kortsiktige fordringer		811 281	64 050 944
Konsernfordringer	5	144 436 692	62 794 849
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 980 364</b>	<b>130 934 953</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 380 774	20 128 733
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>159 382 550</b>	<b>175 504 810</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>727 161 011</b>	<b>722 281 689</b>

**BALANSE 31.12.****KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7, 10	150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	153 161 880	165 589 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 161 880</b>	<b>165 589 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>153 411 880</b>	<b>165 839 582</b>
<b>GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	420 300 743	481 636 067
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>420 300 743</b>	<b>481 636 067</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	126 255 282	31 618 974
Leverandørgjeld	5	1 551 500	3 909 841
Skyldig offentlige avgifter		979 093	1 266 975
Utbytte		12 221 230	17 500 000
Konserngjeld	5	3 160 247	12 869 465
Annen kortsiktig gjeld		9 281 036	7 640 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 448 387</b>	<b>74 806 040</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>573 749 130</b>	<b>556 442 107</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>727 161 011</b>	<b>722 281 689</b>

Trondheim, 12.05.2025

Styret i Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

  
Sivert Haugen Bjørnstad  
styreleder  
Mikal Haugen Bjørnstad  
daglig leder / styremedlem  
Line Krogh Bjørnstad  
styremedlem  
Karl-Ove Haugen Bjørnstad  
styremedlem  
Kathrin Krogh Bjørnstad  
styremedlem  
Peder Haugen Bjørnstad  
styremedlem



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

## Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

## Leieinntekter 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. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

## Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

## Aksjer i datterselskap

Datterselskap er selskap 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. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

## Inntektsføring

Inntektsføring av salg av boliger er basert på ferdigstillelsegrad på prosjektet og salgsgrad ved årsslutt. 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.

## Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets 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.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2024

## Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til fremføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til fremføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i datterselskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investeringer i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt dersom 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 balanseføres til nominell verdi.

## Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale, og avtalene 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.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2024

## Note 1 - Boligprosjekter under oppføring

Selskapets oppføring av boliger for salg blir behandlet etter løpende avregning. Fortjeneste inntektsføres basert på ferdigstillelsesgrad og salgsgrad i prosjektet.

	2024	2023
Påløpte kostnader	3 021 412	24 441 124
Avsatt for tap	-	-
<b>Sum</b>	<b>3 021 412</b>	<b>24 441 124</b>

## Note 2 - Lønnskostnad og andre honorarer

Selskapet har hatt 11 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	9 022 472	9 147 197
Arbeidsgiveravgift	1 428 187	1 465 096
Pensjonskostnader	451 955	466 126
Andre lønnsrelaterte ytelser	737 389	308 235
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>11 640 002</b>	<b>11 386 654</b>

## Ytelser til ledende personer og revisor

	Daglig leder	Styreleder
Lønn	1 440 135	-
Andre ytelser	1 339	-
<b>Samlet honorar</b>	<b>1 441 474</b>	<b>-</b>

	2024	2023
Revisjon	227 461	262 181
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester	220 849	112 500
<b>Samlet honorar til revisor (inkl.mva)</b>	<b>448 310</b>	<b>374 681</b>

Selskapet er pliktig til å inneha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller krav i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2024

## Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Sum
<b>IB Anskaffelseskostnad</b>	<b>392 082 628</b>	<b>71 003</b>	<b>392 153 631</b>
Tilgang	-	141 022	141 022
Avgang	-	-	-
Omklassifisering omløpsmidler	-	-	-
<b>UB Anskaffelseskostnad</b>	<b>392 082 628</b>	<b>212 025</b>	<b>392 294 653</b>
<b>IB akk.avskrivning/nedskrivning</b>	<b>75 669 281</b>	<b>60 437</b>	<b>75 729 718</b>
Ordinære avskrivninger	2 131 474	33 112	2 164 586
Omklassifisering omløpsmidler	-	-	-
Avskrivninger avgang	-	-	-
<b>UB akk.avskrivning/nedskrivning</b>	<b>77 800 755</b>	<b>93 549</b>	<b>77 894 304</b>
<b>Balansført verdi pr 31.12</b>	<b>314 281 874</b>	<b>118 476</b>	<b>314 400 350</b>

Avskrivningssats 25 - 100 år 5 - 10 år

I 2024 er avskrivningsgrunnlaget endret da det er lagt til grunn at eiendommene har en restverdi på 50 % etter endt økonomisk levetid/avskrivningsperiode.

## Note 4 - Investeringer i datterselskap

Datterselskapene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskapets datterselskap har alle forretningssted i Trondheim kommune. Selskapet har følgende datterselskaper:

Foretaksnavn	Org.nr.	Eierandel	Bokført verdi	Årets resultat	Egenkapital
Karl-Ove Bjørnstad AS	971583398	91 %	6 656 381	279 010	2 435 389
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	992746394	100 %	356 407	-171	359 829
MM9 Utbygging AS	821332192	100 %	-	-1 396 471	-1 844 487
Solstad Utvikling AS	921991711	70 %	541 000	25 834	557 165
Stokkbakken Utvikling AS	926646028	60 %	12 000	-218 862	20 100
Gyldenløves Gate 11 AS	928182622	100 %	29 244 831	-340 064	1 182 577
HMG9 Utvikling AS	928012484	100 %	2 462 618	29 963	2 340 982
Via Rosendal AS	929038959	100 %	47 815 872	11 970 464	16 200 042
Godthåb Utvikling AS	928596141	50 %	29 888 319	4 193 307	13 720 807
Repslagergården AS	930485047	100 %	21 646 404	-927 859	17 058 987
Margaringården AS		100 %	9 152 874	339 637	188 718
<b>Totalt</b>			<b>147 776 706</b>	<b>13 615 151</b>	<b>52 031 391</b>

Investeringene i MM9 Utvikling AS og Stokkbakken Utvikling AS er nedskrevet med hhv kr 59.408,- og kr 6.000,- i 2024. Bokført verdi av investeringene gjenspeiler virkelig verdi i datterselskapene pr 31.12.2024.

Inntekt på investering i datterselskap er mottatt konsernbidrag fra Karl-Ove Bjørnstad AS og Margaringården AS.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2024

## Note 5 - Konsernmellomværende

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

<b>Fordringer</b>	<b>Selskap</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer	Karl-Ove Bjørnstad AS	-	1 516 583
Kundefordringer	Gyldenløves Gate 11 AS	61 103	130 581
Kundefordringer	NB Byggetreprenør AS	-	2 796
Kundefordringer	MM9 Utbygging AS	-	10 812
Kundefordringer	Via Rosendal AS	-	7 803
Kundefordringer	Repslagergården AS	25 680	896 393
Kundefordringer	Solstad Utvikling AS	37 500	62 500
Kundefordringer	Forsøkslia AS	81 250	75 000
Kundefordringer	Stokkbakken Utvikling AS	31 250	62 500
Kundefordringer	Godthåb Utvikling AS	62 500	54 688
Kortsiktig fordring	Margaringården AS	331 968	-
Kortsiktig fordring	Solstad Utvikling AS	6 001 005	4 887 864
Kortsiktig fordring	MM9 Utbygging AS	642 193	981 899
Kortsiktig fordring	HMG9 Utvikling AS	2 120 641	1 817 364
Kortsiktig fordring	Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	-	8 879
Kortsiktig fordring	Karl-Ove Bjørnstad AS	1 449 248	18 515 902
Kortsiktig fordring	Stokkbakken Utvikling AS	120 000	1 320 000
Kortsiktig fordring	Gyldenløves Gate 11 AS	817 629	721 716
Kortsiktig fordring	Via Rosendal AS	126 948 387	32 269 328
Kortsiktig fordring	Godthåb Utvikling AS	2 718 390	1 119 400
Kortsiktig fordring	Repslagergården AS	3 287 230	1 152 497
Langsiktig fordring	Margaringården AS	9 484 703	-
Langsiktig fordring	MM9 Utbygging AS	2 636 712	11 154 813
Langsiktig fordring	HMG9 Utvikling AS	26 877 953	25 060 589
Langsiktig fordring	Gyldenløves Gate 11 AS	10 363 001	9 641 285
Langsiktig fordring	Karl-Ove Bjørnstad AS	10 669 109	4 523 273
Langsiktig fordring	Via Rosendal AS	8 706 046	8 055 691
Langsiktig fordring	Repslagergården AS	25 385 130	42 232 633
<b>Sum fordringer</b>		<b>238 858 629</b>	<b>166 282 789</b>
<b>Gjeld</b>	<b>Selskap</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld	Karl-Ove Bjørnstad AS	-208 862	-2 371 625
Annen kortsiktig gjeld	Karl-Ove Bjørnstad AS	-	-12 554 807
Annen kortsiktig gjeld	Gyldenløves Gate 11 AS	-400 000	-
Annen kortsiktig gjeld	HMG9 Utvikling AS	-2 430 342	-
Annen kortsiktig gjeld	Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	-329 905	-314 658
<b>Sum gjeld</b>		<b>-3 369 109</b>	<b>-15 241 090</b>

Langsiktig gjeld og fordring er renteberegnet med en rentesats tilsvarende 3 mnd NIBOR + 3,0 % i margin.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring med forfall senere enn 1 år etter balansedagen utgjør pr 31.12.	94 122 654	100 668 284



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2024

## Note 6 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2024	2023	
Resultat før skattekostnad	239 343	10 432 051	
Permanente og andre forskjeller	-589 346	-8 115 730	
Endring i midlertidige forskjeller	2 125 589	10 229 608	
Avgitt konsernbidrag	-2 430 342	-12 554 807	
Mottatt konsernbidrag	654 754	8 879	
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	-	-	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Betalbar skatt (balansesum)	-	-	
<b>Skattekostnad</b>			
Betalbar skatt	534 675	2 762 058	
Endring utsatt skatt	-467 631	-2 250 514	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>67 045</b>	<b>511 544</b>	
<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	-53 374 742	-52 260 799	1 113 943
Tilvirkingskontrakt	-	-	-
Varebeholdning	-	-	-
Utestående fordringer	-240 567	-231 607	8 960
Gevinst- og tapskonto	4 056 339	5 059 025	1 002 686
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-49 558 969</b>	<b>-47 433 380</b>	<b>2 125 589</b>
<b>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-10 902 974</b>	<b>-10 435 344</b>	<b>-467 631</b>

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	100 000	150 000	165 589 582	165 839 582
Årsresultat			172 298	172 298
Tilleggsutbytte			-1 100 000	-1 100 000
Avsatt utbytte			-11 500 000	-11 500 000
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>150 000</b>	<b>153 161 880</b>	<b>153 411 880</b>

## Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret med pant	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld	-420 300 743	-481 636 067
Kassekreditt/byggelån	-126 255 282	-31 618 974
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>-546 556 025</b>	<b>-513 255 041</b>

	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld med forfall senere 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12.	-420 300 743	-481 636 067

Pantsatte eiendeler	31.12.2024	31.12.2023
Bygninger og tomter	314 281 874	316 413 348
Varelager	3 021 412	24 441 124
Kundefordringer	732 391	4 089 189
Aksjer	147 776 706	118 693 573
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>465 812 383</b>	<b>463 637 235</b>



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2024

## Note 9 - Bankinnskudd

Skattetreksinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 388.832 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 400.376.

## Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

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.

Aksjonær	Foretaksnr	A-aksjer	B-aksjer	Aksjekapital
Karl-Ove Bjørnstad	IA	5	0	1 000
Aries Holding AS	917 823 472	0	99	19 800
Herakles Holding AS	817 823 122	0	99	19 800
Peninsula Invest AS	917 823 197	0	99	19 800
Pisces Holding AS	917 823 294	0	99	19 800
Taurus Eiendom Holding AS	917 823 340	0	99	19 800
<b>Sum</b>		<b>5</b>	<b>495</b>	<b>100 000</b>

Selskapets styremedlemmer har følgende eierandeler:

	Antall aksjer
Styreleder	99
Styremedlemmer	401
Daglig leder	99