



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Line Krogh Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		33 035 454	32 241 517
Salg av boliger		87 196 320	13 725 740
Annen driftsinntekt		2 822 125	2 567 299
Sum inntekter		123 053 899	48 534 556
Kostnader			
Varekostnad		84 388 052	17 534 225
Lønnskostnad	6	8 455 595	8 113 274
Avskrivning av driftsmidler	7	3 856 996	3 282 697
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		-2 797 488
Annen driftskostnad	6	15 723 449	15 582 092
Sum kostnader		112 424 093	41 714 800
Driftsresultat		10 629 806	6 819 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 002 554	582 620
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	921 429	740 602
Annen renteinntekt		22 190	43 357
Annen finansinntekt		91 076	840
Sum finansinntekter		3 037 249	1 367 419
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	1 308 137	8 198 800
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		8 976 273	10 086 300
Annen finanskostnad		26 173	75 000
Sum finanskostnader		10 310 583	18 360 100
Netto finans		-7 273 334	-16 992 681
Ordinært resultat før skattekostnad		3 356 472	-10 172 925
Skattekostnad på ordinært resultat	1	1 026 008	-428 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 330 464	-9 744 266



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		2 330 464	-9 744 266
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 330 464	-9 744 266
Totalresultat		2 330 464	-9 744 266
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	
Overført fra annen egenkapital	3	-2 669 536	-9 744 266
Sum overføringer og disponeringer		2 330 464	-9 744 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	7 589 634	5 892 661
Sum immaterielle eiendeler		7 589 634	5 892 661
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 9	323 583 909	312 778 901
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	53 169	25 000
Sum varige driftsmidler		323 637 077	312 803 901
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	22 327 158	12 733 375
Lån til foretak i samme konsern	4	24 855 650	9 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		133 895	133 895
Sum finansielle anleggsmidler		47 316 702	22 467 270
Sum anleggsmidler		378 543 414	341 163 832
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 10	55 072 430	78 653 394
Fordringer			
Kundefordringer	4, 9	2 941 586	1 903 815
Andre kortsiktige fordringer		2 434 006	1 164 153
Konsernfordringer	4	4 912 830	14 003 366
Sum fordringer		10 288 422	17 071 334
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 240 981	322 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 240 981	322 691
Sum omløpsmidler		67 601 833	96 047 419
SUM EIENDELER		446 145 246	437 211 252



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	2, 3	150 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	29 082 659	31 752 195
Sum opptjent egenkapital		29 082 659	31 752 195
Sum egenkapital		29 332 659	31 952 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	329 978 598	288 286 116
Øvrig langsiktig gjeld	9	14 938	5 081 757
Sum annen langsiktig gjeld		329 993 536	293 367 873
Sum langsiktig gjeld		329 993 536	293 367 873
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	65 029 618	90 211 101
Leverandørgjeld	4	5 685 902	8 604 912
Betalbar skatt	1	1 760 499	23 885
Skyldig offentlige avgifter		737 162	592 844
Utbytte		5 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	4	7 202 398	2 653 704
Annen kortsiktig gjeld		1 403 474	9 804 738
Sum kortsiktig gjeld		86 819 052	111 891 184
Sum gjeld		416 812 587	405 259 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		446 145 246	437 211 252



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 274792

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Line Krogh Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.06.2021



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		33 035 454	32 241 517
Salg av boliger		87 196 320	13 725 740
Annen driftsinntekt		2 822 125	2 567 299
Sum inntekter		123 053 899	48 534 556
Kostnader			
Varekostnad		84 388 052	17 534 225
Lønnskostnad	6	8 455 595	8 113 274
Avskrivning av driftsmidler	7	3 856 996	3 282 697
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		-2 797 488
Annen driftskostnad	6	15 723 449	15 582 092
Sum kostnader		112 424 093	41 714 800
Driftsresultat		10 629 806	6 819 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 002 554	582 620
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	921 429	740 602
Annen renteinntekt		22 190	43 357
Annen finansinntekt		91 076	840
Sum finansinntekter		3 037 249	1 367 419
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	1 308 137	8 198 800
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		8 976 273	10 086 300
Annen finanskostnad		26 173	75 000
Sum finanskostnader		10 310 583	18 360 100
Netto finans		-7 273 334	-16 992 681
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	1 026 008	-428 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 330 464	-9 744 266
Årsresultat		2 330 464	-9 744 266
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 330 464	-9 744 266



Totalresultat		2 330 464	-9 744 266
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 000 000	
Overført fra annen egenkapital	3	-2 669 536	-9 744 266
Sum overføringer og disponeringer		2 330 464	-9 744 266



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	7 589 634	5 892 661
Sum immaterielle eiendeler		7 589 634	5 892 661
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 9	323 583 909	312 778 901
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	7	53 169	25 000
Sum varige driftsmidler		323 637 077	312 803 901
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	22 327 158	12 733 375
Lån til foretak i samme konsern	4	24 855 650	9 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		133 895	133 895
Sum finansielle anleggsmidler		47 316 702	22 467 270
Sum anleggsmidler		378 543 414	341 163 832
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 10	55 072 430	78 653 394
Fordringer			
Kundefordringer	4, 9	2 941 586	1 903 815
Andre kortsiktige fordringer		2 434 006	1 164 153
Konsernfordringer	4	4 912 830	14 003 366
Sum fordringer		10 288 422	17 071 334
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	2 240 981	322 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 240 981	322 691
Sum omløpsmidler		67 601 833	96 047 419
SUM EIENDELER		446 145 246	437 211 252

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	2, 3	150 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	29 082 659	31 752 195
Sum opptjent egenkapital		29 082 659	31 752 195
Sum egenkapital		29 332 659	31 952 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	329 978 598	288 286 116
Øvrig langsiktig gjeld	9	14 938	5 081 757
Sum annen langsiktig gjeld		329 993 536	293 367 873
Sum langsiktig gjeld		329 993 536	293 367 873
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	65 029 618	90 211 101
Leverandørgjeld	4	5 685 902	8 604 912
Betalbar skatt	1	1 760 499	23 885
Skyldig offentlige avgifter		737 162	592 844
Utbytte		5 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	4	7 202 398	2 653 704
Annen kortsiktig gjeld		1 403 474	9 804 738
Sum kortsiktig gjeld		86 819 052	111 891 184
Sum gjeld		416 812 587	405 259 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		446 145 246	437 211 252



Organisasjonsnr: 919 309 113
KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinaer	500.00	200.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aries Holding AS	90.00	18.00%	Ordinaer
Herakles Holding AS	90.00	18.00%	Ordinaer
Peninsula Invest AS	90.00	18.00%	Ordinaer
Pisces Holding AS	90.00	18.00%	Ordinaer
Taurus Eiendom Holding AS	90.00	18.00%	Ordinaer
Karl-Ove Haugan Bjørnstad	50.00	10.00%	Ordinaer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	500.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1284152.00	44592.00	5147.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note



Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Karl-Ove Bjørnstad AS	91.00%	91.00%	3851245.00	273656.00
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	100.00%	100.00%	976418.00	415443.00
Scorpio AS	100.00%	100.00%	10769624.00	156305.00
MM9 Utbygging AS	100.00%	100.00%	115000.00	-52513.00
Solstad Utvikling AS	70.00%	70.00%	574237.00	-5101.00



Til generalforsamlingen i Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 30. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

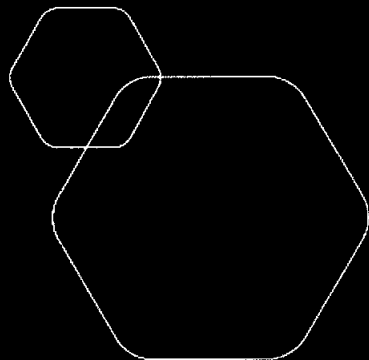
Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-04-30 07:40

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.

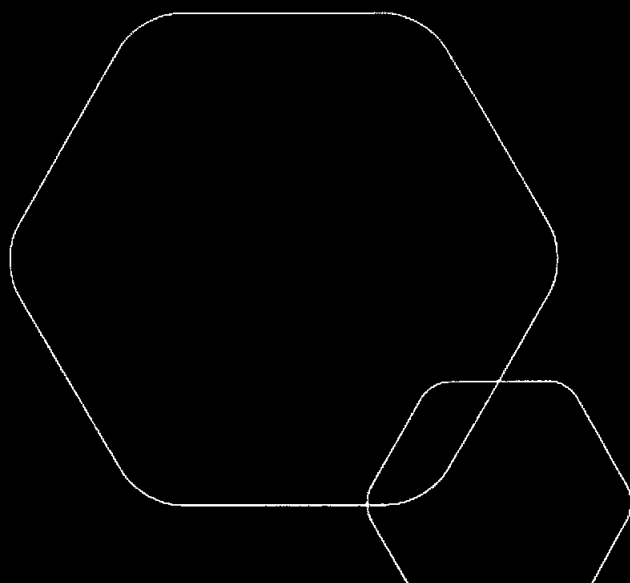


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2020
Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 919 309 113



RESULTATREGNSKAP

KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Leieinntekter		33 035 454	32 241 517
Annen driftsinntekt		2 822 125	2 567 299
Salg av boliger		87 196 320	13 725 740
Sum driftsinntekter		123 053 899	48 534 556
Varekostnad		84 388 052	17 534 225
Lønnskostnad	6	8 455 595	8 113 274
Avskrivning av driftsmidler	7	3 856 996	3 282 697
Reversering avskrivning av driftsmidler	7	0	-2 797 488
Annen driftskostnad	6	15 723 449	15 582 092
Sum driftskostnader		112 424 093	41 714 800
Driftsresultat		10 629 806	6 819 756
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 002 554	582 620
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	921 429	740 602
Annen renteinntekt		22 190	43 357
Annen finansinntekt		91 076	840
Sum finansinntekter		3 037 249	1 367 419
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8	1 308 137	8 198 800
Annen rentekostnad		8 976 273	10 086 300
Annen finanskostnad		26 173	75 000
Sum finanskostnader		10 310 583	18 360 100
NETTO FINANSPOSTER		-7 273 334	-16 992 681
Ordinært resultat før skattekostnad		3 356 472	-10 172 925
Skattekostnad på ordinært resultat	1	1 026 008	-428 659
Ordinært resultat		2 330 464	-9 744 266
Årsresultat		2 330 464	-9 744 266
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		5 000 000	0
Overført fra annen egenkapital	3	-2 669 536	-9 744 266
Sum overføringer		2 330 464	-9 744 266



BALANSE 31.12.

KARL-OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS

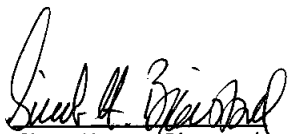
EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	1	7 589 634	5 892 661
Sum immaterielle eiendeler		7 589 634	5 892 661
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 9	323 583 909	312 778 901
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	53 169	25 000
Sum varige driftsmidler		323 637 077	312 803 901
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	22 327 158	12 733 375
Lån til foretak i samme konsern	4	24 855 650	9 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		133 895	133 895
Sum finansielle anleggsmidler		47 316 702	22 467 270
Sum anleggsmidler		378 543 414	341 163 832
OMLØPSMIDLER			
Boligprosjekter under oppføring	9, 10	55 072 430	78 653 394
FORDRINGER			
Kundefordringer	4, 9	2 941 586	1 903 815
Andre kortsiktige fordringer		2 434 006	1 164 153
Konsernfordringer	4	4 912 830	14 003 366
Sum fordringer		10 288 422	17 071 334
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	2 240 981	322 691
Sum omløpsmidler		67 601 833	96 047 419
Sum eiendeler		446 145 246	437 211 252

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

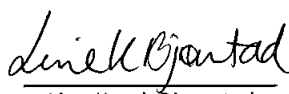
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	2, 3	150 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	200 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	29 082 659	31 752 195
Sum opptjent egenkapital		29 082 659	31 752 195
Sum egenkapital		29 332 659	31 952 195
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	329 978 598	288 286 116
Øvrig langsiktig gjeld	9	14 938	5 081 757
Sum annen langsiktig gjeld		329 993 536	293 367 873
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	65 029 618	90 211 101
Leverandørgjeld	4	5 685 902	8 604 912
Betalbar skatt	1	1 760 499	23 885
Skyldig offentlige avgifter		737 162	592 844
Utbytte		5 000 000	0
Konserngjeld	4	7 202 398	2 653 704
Annen kortsiktig gjeld		1 403 474	9 804 738
Sum kortsiktig gjeld		86 819 052	111 891 184
Sum gjeld		416 812 587	405 259 057
Sum egenkapital og gjeld		446 145 246	437 211 252

Trondheim, 30.04.2021

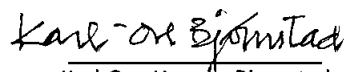
Styret i Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS



Sivert Haugen Bjørnstad
styreleder



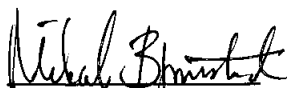
Line Krogh Bjørnstad
daglig leder / styremedlem



Karl-Ove Haugen Bjørnstad
styremedlem



Kathrin Krogh Bjørnstad
styremedlem



Mikal Haugen Bjørnstad
styremedlem



Peder Haugen Bjørnstad
styremedlem



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2020

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 rabbert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balansført 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.

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 skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som opptjent 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 balansført 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.

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



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2020

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 neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

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 avtalener en innkuddsplan 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.

Garantier og reklamasjoner

Avsetning til forventede garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld" og endringen i avsetningen kostnadsføres.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020	2019	
Resultat før skattekostnad	3 356 472	-10 172 925	
Permanente og andre forskjeller	-695 353	7 641 864	
Endring i midlertidige forskjeller	7 713 516	2 265 623	
Avgitt konsernbidrag	-4 374 917	-208 612	
Mottatt konsernbidrag	2 002 554	582 620	
Anvendt skattemessig framførbart underskudd			
Skattepliktig inntekt	8 002 270	108 569	
Betalbar skatt (balansesum)	1 760 499	23 885	
Skattekostnad			
Betalbar skatt	2 722 981	69 780	
Endring utsatt skatt	-1 696 974	-498 438	
Sum skattekostnad	1 026 008	-428 659	
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019	Endring
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-	-
Driftsmidler	-45 124 361	-40 429 036	4 695 325
Varebeholdning	1 385 108	1 593 067	207 959
Utestående fordringer	-640 000	-300 000	340 000
Gevinst- og tapskonto	9 880 916	12 351 148	2 470 232
Sum midlertidige forskjeller	-34 498 337	-26 784 821	7 713 516
Utsatt skatt / utsatt skattefordel	-7 589 634	-5 892 661	-1 696 974

Note 2 - 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	50	0	10 000
Aries Holding AS	918 166 998	0	90	18 000
Herakles Holding AS	817 823 122	0	90	18 000
Peninsula Invest AS	917 823 197	0	90	18 000
Pisces Holding AS	917 823 294	0	90	18 000
Taurus Eiendom Holding AS	917 823 340	0	90	18 000
Sum		50	450	100 000

Selskapets styremedlemmer har følgende eierandeler:

	Antall aksjer
Styreleder	50
Styremedlemmer	450
Daglig leder	90



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	100 000	100 000	31 752 194	31 952 194
Konsernfusjon 3.12.	-23 264			-23 264
Konsernfusjon 8.12.	23 264	50 000		73 264
Årsresultat			2 330 464	2 330 464
Avsatt utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital pr. 31.12	100 000	150 000	29 082 659	29 332 659

Note 4 - Konsernmellomværende

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

Fordringer	Selskap	2020	2019
Kundefordringer	Karl-Ove Bjørnstad AS	519 035	506 931
Kundefordringer	KOBE Service AS	275 003	-
Kortsiktig fordring	Solstad Utvikling AS	508 086	918 567
Kortsiktig fordring	Scorpio AS	-	17 820
Kortsiktig fordring	MM9 Utbygging AS	1 537 535	858 831
Kortsiktig fordring	Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	1 963 342	11 563 750
Kortsiktig fordring	Karl-Ove Bjørnstad AS	640 190	644 398
Kortsiktig fordring	Klæbutorget BT2 AS	263 677	-
Langsiktig fordring	Klæbutorget BT2 AS	17 034 000	-
Langsiktig fordring	Karl-Ove Bjørnstad AS	7 821 650	9 600 000
Sum fordringer		30 562 518	24 110 297
Gjeld	Selskap	2020	2019
Leverandørgjeld	Karl-Ove Bjørnstad AS	-3 966 594	-6 203 915
Leverandørgjeld	KOBE Service AS	-	-227 801
Annen kortsiktig gjeld	MM9 Utbygging AS	-67 325	-60 219
Annen kortsiktig gjeld	Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	-2 391 376	-101 484
Annen kortsiktig gjeld	Scorpio AS	-4 543 691	-20 500
Annen kortsiktig gjeld	Saxe Viks Vei 2 AS	-	-121 972
Annen kortsiktig gjeld	Karl-Ove Bjørnstad AS	-200 006	-2 349 529
Sum gjeld		-11 168 992	-9 085 420

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

	2020	2019
Fordring med forfall senere enn 1 år etter balansedagen utgjør pr 31.12.	24 855 650	9 600 000

Note 5 - Bankinnskudd

Skattetreksinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 287.983 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 322.582.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 6 - Lønnskostnad og andre honorarer

Selskapet har hatt 10 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2020	2019
Lønn	7 004 433	6 482 335
Arbeidsglveravgift	990 463	967 127
Pensjonskostnader	267 507	327 880
Andre lønnsrelaterte ytelser	193 191	335 934
Sum lønnskostnader	8 455 595	8 113 274

Ytelser til ledende personer og revisor

	Daglig leder	Styreleder
Lønn	1 284 153	-
Andre ytelser	5 147	-
Samlet honorar	1 289 300	-

	2020	2019
Revisjon	189 254	149 500
Andre tjenester	153 750	34 875
Samlet honorar til revisor (inkl.mva)	343 004	184 375

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

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Sum
IB Anskaffelseskostnad	380 711 229	30 000	380 741 229
Tilgang	22 019 955	41 003	22 060 958
Avgang	357 654	-	357 654
Utfisjonert eiendom	14 859 957	-	14 859 957
UB Anskaffelseskostnad	387 513 573	71 003	387 584 576
IB akk.avskrivning/nedskrivning	67 932 328	5 000	67 937 328
Ordinære avskrivninger	3 844 162	12 834	3 856 996
Reverserte avskrivninger/nedskrivninger	-	-	-
Avskrivninger avgang	-93 694	-	-93 694
Avskrivninger utfisjonert eiendom	-7 753 131	-	-7 753 131
UB akk.avskrivning/nedskrivning	63 929 665	17 834	63 947 499
Balanseført verdi pr 31.12	323 583 909	53 169	323 637 077
Avskrivningssats	25 - 100 år	5 - 10 år	



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 8 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskapet, definert i regnskapsloven §1-6, og har med hjemmel i regnskapsloven §3-2, 3.ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

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 %	3 759 285	273 656	3 851 245
Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS	992746394	100 %	970 000	415 443	976 418
Scorpio AS	821269202	100 %	10 641 478	156 305	10 769 624
MM9 Utbygging AS	821332192	100 %	6 515 395	-52 513	115 000
Solstad Utvikling AS	921991711	70 %	441 000	-5 101	574 237
Totalt			22 327 158	787 790	16 286 524

Investering i Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS er nedskrevet med kr 1.259.158,- i 2020. Bokført verdi av investeringen gjenspeiler virkelig verdi i datterselskapet pr 31.12.2020. Årsaken til nedskrivningen må sees i sammenheng med avgitt konsernbidrag fra Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS til Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS i 2020. Resterende av nedskrevet beløp vedrører avviklingen av datterselskapet Saxe Viks Vei 2 AS.

Inntekt på investering i datterselskap er mottatt konsernbidrag fra Karl-Ove Bjørnstad AS og Nedre Grilstadkleiva 1-3 AS.

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld sikret med pant		
Langsiktig gjeld	329 978 598	301 294 262
Kassekreditt/byggelån	65 029 618	75 426 405
Sum gjeld sikret med pant	395 008 216	376 720 667

	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld med forfall senere 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12.	329 978 598	283 144 424

Pantsatte eiendeler	31.12.2020	31.12.2019
Bygninger og tomter	323 583 909	312 778 901
Varelager	55 072 430	78 653 394
Kundefordringer	2 941 586	1 903 815
Aksjer	22 327 158	12 733 375
Sum pantsatte eiendeler	403 925 083	406 069 485

Byggelån knyttet til oppføring av boliger for utleie konverteres til langsiktig lån ved ferdigstillelse. Byggelån er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Øvrig langsiktig gjeld består av gjeld til aksjonær med saldo pr 31.12.2020 på kr 14.938.



Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 10 - Boligprosjekter under oppføring

Selskapets oppføring av boliger for salg blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode. Fortjeneste Inntektsføres ikke før prosjektene er solgt.

	2020	2019
Påløpne kostnader	57 742 430	81 513 394
Avsatt for tap	-2 670 000	-2 860 000
Sum	55 072 430	78 653 394

Note 11 - Hendelser etter balansedagen

Utbruddet av koronapandemien og de krisetiltak myndighetene har vedtatt i den forbindelse har ikke hatt nevneverdige konsekvenser for selskapet i 2020, og det forventes ikke å få det i 2021 heller.

Note 12 - Fisjon

I 2020 har eiendommen i Frostaveien 3 blitt fisjonert ut av selskapet.

Eiendommen har gjennom en trekantfusjon (drop down-fisjon) i første omgang blitt fisjonert ut fra selskapet til F3 Utbygging AS, der datterselskapet Scorpio AS som et ledd i omstrukturingsprosessen i etterkant har blitt fisjonert med F3 Utbygging AS der Scorpio AS var overtakende selskap. Fusjonen er gjennomført under forutsetning om regnskaps- og skattemessig kontinuitet.

Regnskapsmessig har leieinntekter og kostnader vedrørende eiendommen Frostaveien 3 blitt tatt ut av regnskapet til selskapet fra og med 1. desember 2020.