



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 365  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 06.07.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022            | 2021              |
|---|------|-----------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                 |                   |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                 |                   |
| Annen driftskostnad                           |      | 803 298         | 663 655           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>803 298</b>  | <b>663 655</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-803 298</b> | <b>-663 655</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                 |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 3 779           | 403               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>3 779</b>    | <b>403</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      |                 | 448 841           |
| Annen finanskostnad                           |      | 107             | 38                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>107</b>      | <b>448 879</b>    |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>3 673</b>    | <b>-448 475</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    | 2    | <b>-799 625</b> | <b>-1 112 130</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 2    | -175 918        | -244 668          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  | 7    | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                 |                   |
| Overført til/fra annen egenkapital            |      | -623 707        | -867 462          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Tomteopsjoner                                  | 3    | 15 248 142        | 8 828 393         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>15 248 142</b> | <b>8 828 393</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>15 248 142</b> | <b>8 828 393</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               | 4    | <b>40 847 380</b> | <b>27 143 349</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Konsernfordringer                              | 5    | 3 051 122         | 3 156 256         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>3 051 122</b>  | <b>3 156 256</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 6    | 215 706           | 1 816 408         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>215 706</b>    | <b>1 816 408</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>44 114 208</b> | <b>32 116 013</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>59 362 351</b> | <b>40 944 406</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   | 7    | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Overkurs                                       | 7    | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Annen innskutt egenkapital                     | 7    | 12 443 576        | 10 063 701        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>15 443 576</b> | <b>13 063 701</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 7    | -4 459 302        | -3 835 595        |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>-4 459 302</b> | <b>-3 835 595</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>10 984 274</b> | <b>9 228 106</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                             |             | 2 251 974         | 1 756 645         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>2 251 974</b>  | <b>1 756 645</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld                  | 5           | 30 858 498        | 21 113 237        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 3           | 15 180 889        | 8 828 393         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>46 039 387</b> | <b>29 941 630</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>48 291 361</b> | <b>31 698 275</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |             | 86 715            | 18 025            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>86 715</b>     | <b>18 025</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>48 378 077</b> | <b>31 716 300</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>59 362 351</b> | <b>40 944 406</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513966

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 365  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 996 737 365  
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                      | Note | 2022            | 2021              |
|---|------|-----------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |      |                 |                   |
| <b>Kostnader</b>                                  |      |                 |                   |
| Annen driftskostnad                               |      | 803 298         | 663 655           |
| <b>Sum kostnader</b>                              |      | <b>803 298</b>  | <b>663 655</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>-803 298</b> | <b>-663 655</b>   |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |      |                 |                   |
| Annen renteinntekt                                |      | 3 779           | 403               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |      | <b>3 779</b>    | <b>403</b>        |
| Rentekostnad til foretak<br>i samme konsern       |      |                 | 448 841           |
| Annen finanskostnad                               |      | 107             | 38                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |      | <b>107</b>      | <b>448 879</b>    |
| <b>Netto finans</b>                               |      | <b>3 673</b>    | <b>-448 475</b>   |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    | 2    | <b>-799 625</b> | <b>-1 112 130</b> |
| Skattekostnad på resultat                         | 2    | -175 918        | -244 668          |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  | 7    | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                                |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                              |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |      |                 |                   |
| Overført til/fra annen<br>egenkapital             |      | -623 707        | -867 462          |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |      | <b>-623 707</b> | <b>-867 462</b>   |



Organisasjonsnr: 996 737 365  
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                           |   |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |   |                   |                   |
| Tomteopsjoner                                  | 3 | 15 248 142        | 8 828 393         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |   | <b>15 248 142</b> | <b>8 828 393</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |   | <b>15 248 142</b> | <b>8 828 393</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |   |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |   |                   |                   |
| Sum varer                                      | 4 | 40 847 380        | 27 143 349        |
| <b>Fordringer</b>                              |   |                   |                   |
| Konsernfordringer                              | 5 | 3 051 122         | 3 156 256         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |   | <b>3 051 122</b>  | <b>3 156 256</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |   |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 6 | 215 706           | 1 816 408         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |   | <b>215 706</b>    | <b>1 816 408</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |   | <b>44 114 208</b> | <b>32 116 013</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |   | <b>59 362 351</b> | <b>40 944 406</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                         |   |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |   |                   |                   |
| Aksjekapital                               | 7 | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Overkurs                                   | 7 | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Annen innskutt egenkapital                 | 7 | 12 443 576        | 10 063 701        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |   | <b>15 443 576</b> | <b>13 063 701</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |   |                   |                   |
| Annen egenkapital                          | 7 | -4 459 302        | -3 835 595        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |   | <b>-4 459 302</b> | <b>-3 835 595</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |   | <b>10 984 274</b> | <b>9 228 106</b>  |
| <b>Gjeld</b>                               |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |   |                   |                   |
| Utsatt skatt                               |   | 2 251 974         | 1 756 645         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |   | <b>2 251 974</b>  | <b>1 756 645</b>  |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld           | 5 | 30 858 498        | 21 113 237        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 3 | 15 180 889        | 8 828 393         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>46 039 387</b> | <b>29 941 630</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>48 291 361</b> | <b>31 698 275</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |   | 86 715            | 18 025            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>86 715</b>     | <b>18 025</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>48 378 077</b> | <b>31 716 300</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>59 362 351</b> | <b>40 944 406</b> |



Organisasjonsnr: 996 737 365  
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Bjerke AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Bjerke AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 5. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>          | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|----------------------|---------------|------------------|
| Walstad, Nils Petter | BANKID        | 2023-03-07 07:12 |

**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.



Selvaag Bolig Bjerke AS



## Årsrapport for 2022

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Bjerke AS

| Driftsinntekter og driftskostnader       | Note | 2022            | 2021            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Annen driftskostnad                      |      | 803 298         | 663 655         |
| Sum driftskostnader                      |      | <u>803 298</u>  | <u>663 655</u>  |
| Driftsresultat                           |      | <u>-803 298</u> | <u>-663 655</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader       |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt                       |      | 3 779           | 403             |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern |      | 0               | 448 841         |
| Annen finanskostnad                      |      | 107             | 38              |
| Resultat av finansposter                 |      | <u>3 673</u>    | <u>-448 475</u> |
| Resultat før skattekostnad               | 2    | -799 625        | -1 112 130      |
| Skattekostnad på resultat                | 2    | -175 918        | -244 668        |
| Resultat                                 | 7    | <u>-623 707</u> | <u>-867 462</u> |
| Årsresultat                              |      | <u>-623 707</u> | <u>-867 462</u> |
| Overføringer                             |      |                 |                 |
| Overført til/fra annen egenkapital       |      | -623 707        | -867 462        |
| Sum overføringer                         |      | <u>-623 707</u> | <u>-867 462</u> |



## Balanse

### Selvaag Bolig Bjerke AS

| Eiendeler                                   | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Tomteoppsjoner                              | 3    | 15 248 142        | 8 828 393         |
| Sum immaterielle eiendeler                  |      | <u>15 248 142</u> | <u>8 828 393</u>  |
| Sum anleggsmidler                           |      | <u>15 248 142</u> | <u>8 828 393</u>  |
|   |      |                   |                   |
| Omløpsmidler                                |      |                   |                   |
| Varebeholdning                              | 4    | 40 847 380        | 27 143 349        |
| Andre fordringer på selskap i samme konsern | 5    | 3 051 122         | 3 156 256         |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                | 6    | 215 706           | 1 816 408         |
| Sum omløpsmidler                            |      | <u>44 114 208</u> | <u>32 116 013</u> |
| Sum eiendeler                               |      | <u>59 362 351</u> | <u>40 944 406</u> |



## Balanse

### Selvaag Bolig Bjerke AS

| Egenkapital og gjeld              | Note | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 7    | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Overkurs                          | 7    | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Annen innskutt egenkapital        | 7    | 12 443 576        | 10 063 701        |
| Sum innskutt egenkapital          |      | <u>15 443 576</u> | <u>13 063 701</u> |
| Opptjent egenkapital              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 7    | -4 459 302        | -3 835 595        |
| Sum opptjent egenkapital          |      | <u>-4 459 302</u> | <u>-3 835 595</u> |
| Sum egenkapital                   |      | <u>10 984 274</u> | <u>9 228 106</u>  |
| Gjeld                             |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                      |      | 2 251 974         | 1 756 645         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 3    | 15 180 889        | 8 828 393         |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 5    | 30 858 498        | 21 113 237        |
| Sum annen langsiktig gjeld        |      | <u>46 039 387</u> | <u>29 941 630</u> |
| Kortsiktig gjeld                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 86 715            | 18 025            |
| Sum kortsiktig gjeld              |      | <u>86 715</u>     | <u>18 025</u>     |
| Sum gjeld                         |      | <u>48 378 077</u> | <u>31 716 300</u> |
| Sum egenkapital og gjeld          |      | <u>59 362 351</u> | <u>40 944 406</u> |

Oslo, 05.03.2023  
Styret i Selvaag Bolig Bjerke AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Sverre Molvik  
styreleder

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Selvaag Bolig Bjerke AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. 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.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



## Selvaag Bolig Bjerke AS

### Note 2 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |                 |
| Betalbar skatt                           | -671 247        | -694 376        |
| Endring i utsatt skatt                   | 495 329         | 449 708         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-175 918</b> | <b>-244 668</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |                 |
| Resultat før skatt                       | -799 625        | -1 112 130      |
| Permanente forskjeller                   | 0               | 0               |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -2 251 497      | -2 044 126      |
| Mottatt konsernbidrag                    | 3 051 122       | 3 156 256       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |                 |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -671 247        | -694 376        |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 671 247         | 694 376         |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

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

|                                  | <b>2022</b>       | <b>2021</b>      | <b>Endring</b>    |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Varebeholdning                   | 10 236 247        | 7 984 750        | -2 251 497        |
| <b>Sum</b>                       | <b>10 236 247</b> | <b>7 984 750</b> | <b>-2 251 497</b> |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b> | <b>10 236 247</b> | <b>7 984 750</b> | <b>-2 251 497</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>       | <b>2 251 974</b>  | <b>1 756 645</b> | <b>-495 329</b>   |

### Note 3 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten

### Note 4 Varebeholdning

| <b>Varebeholdning</b>             | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varer i arbeid                    | 40 847 380        | 27 143 349        |
| <b>Balansført verdi pr. 31.12</b> | <b>40 847 380</b> | <b>27 143 349</b> |

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, er aktivert som varebeholdning.



### Selvaag Bolig Bjerke AS

#### Note 5 Fordringer og gjeld

|  | 2022        | 2021        |
|--|-------------|-------------|
| Fordring på selskap i samme konsern          | 3 051 122   | 3 156 256   |
| Gjeld til selskap i samme konsern            | 30 858 498  | 21 113 237  |
| <b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>       | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Andre langsiktige fordringer                 | 0           | 0           |
| <b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Gjeld til kredittinstitusjoner               | 0           | 0           |
| Annen langsiktig gjeld                       | 0           | 0           |
| Sum  | 0           | 0           |
| Gjeld sikret ved pant                        | 0           | 0           |

#### Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.  
Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12.

#### Note 7 Egenkapital

|                        | Aksjekapital | Overkursfond | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum        |
|------------------------|--------------|--------------|----------------------------------|----------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 2 000 000    | 1 000 000    | 10 063 701                       | -3 835 595           | 9 228 106  |
| Årets resultat         | 0            | 0            | 0                                | -623 707             | -623 707   |
| Mottatt konsernbidrag  | 0            | 0            | 2 379 875                        | 0                    | 2 379 875  |
| Egenkapital 31.12.2022 | 2 000 000    | 1 000 000    | 12 443 576                       | -4 459 302           | 10 984 274 |

#### Note 8 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.