



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 591 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VANDER NORWAY AS
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ole Henrik Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		43 606 111	11 907 379
Sum inntekter		43 606 111	11 907 379
Kostnader			
Varekostnad		29 814 975	8 545 427
Lønnskostnad	1, 2	8 695 238	3 237 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 819 583	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	16 303	0
Annen driftskostnad		8 495 847	1 736 625
Sum kostnader		48 841 945	13 519 848
Driftsresultat		-5 235 835	-1 612 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104	0
Annen finansinntekt		211 478	5 942
Sum finansinntekter		211 582	5 942
Annen rentekostnad		69 519	290
Annen finanskostnad		53 378	87 281
Sum finanskostnader		122 897	87 571
Netto finans		88 685	-81 629
Resultat før skattekostnad		-5 147 150	-1 694 098
Skattekostnad	4, 5	-1 126 227	-371 388
Årsresultat		-4 020 923	-1 322 710
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		4 505 963	0
Konsernbidrag		4 505 963	987 922
Udekket tap		-4 020 923	-321 471
Annen egenkapital		0	-13 316



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-4 020 923	-1 322 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	921 408	1 143 149
Utsatt skattefordel	4, 5	226 354	88 988
Sum immaterielle eiendeler		1 147 762	1 232 137
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	0	1 577 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	15 696 189	5 204 046
Sum varige driftsmidler		15 696 189	6 781 403
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	1 272 790	292 790
Sum finansielle anleggsmidler		1 272 790	292 790
Sum anleggsmidler		18 116 741	8 306 331
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 632 187	347 979
Andre kortsiktige fordringer		392 526	3 448 639
Konsernfordringer	7	5 494 824	1 267 906
Sum fordringer		7 519 537	5 064 524
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 908	240 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 908	240 455
Sum omløpsmidler		7 962 446	5 304 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		26 079 186	13 611 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		4 505 963	0
Sum innskutt egenkapital		4 535 963	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	4 342 394	321 471
Sum opptjent egenkapital		-4 342 394	-321 471
Sum egenkapital		193 569	-291 471
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 633 982	3 387 717
Skyldige offentlige avgifter		1 177 847	0
Kortsiktig konserngjeld	7	7 474 593	8 159 145
Annen kortsiktig gjeld		14 599 196	2 355 920
Sum kortsiktig gjeld		25 885 618	13 902 781
Sum gjeld		25 885 618	13 902 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 079 186	13 611 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 607552

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 591 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRVIKA APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ole Henrik Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 926 591 142
BJØRVIKA APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		43 606 111	11 907 379
Sum inntekter		43 606 111	11 907 379
Kostnader			
Varekostnad		29 814 975	8 545 427
Lønnskostnad	1, 2	8 695 238	3 237 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 819 583	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	16 303	0
Annen driftskostnad		8 495 847	1 736 625
Sum kostnader		48 841 945	13 519 848
Driftsresultat		-5 235 835	-1 612 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104	0
Annen finansinntekt		211 478	5 942
Sum finansinntekter		211 582	5 942
Annen rentekostnad		69 519	290
Annen finanskostnad		53 378	87 281
Sum finanskostnader		122 897	87 571
Netto finans		88 685	-81 629
Resultat før skattekostnad		-5 147 150	-1 694 098
Skattekostnad	4, 5	-1 126 227	-371 388
Årsresultat		-4 020 923	-1 322 710
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		4 505 963	0
Konsernbidrag		4 505 963	987 922
Udekket tap		-4 020 923	-321 471
Annen egenkapital		0	-13 316
Sum overføringer og disponeringer		-4 020 923	-1 322 709



Organisasjonsnr: 926 591 142
BJØRVIKA APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	921 408	1 143 149
Utsatt skattefordel	4, 5	226 354	88 988
Sum immaterielle eiendeler		1 147 762	1 232 137
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	0	1 577 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	15 696 189	5 204 046
Sum varige driftsmidler		15 696 189	6 781 403
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	1 272 790	292 790
Sum finansielle anleggsmidler		1 272 790	292 790
Sum anleggsmidler		18 116 741	8 306 331
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 632 187	347 979
Andre kortsiktige fordringer		392 526	3 448 639
Konsernfordringer	7	5 494 824	1 267 906
Sum fordringer		7 519 537	5 064 524
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 908	240 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 908	240 455
Sum omløpsmidler		7 962 446	5 304 979
SUM EIENDELER		26 079 186	13 611 310



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		4 505 963	0
Sum innskutt egenkapital		4 535 963	30 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap	9	4 342 394	321 471
Sum opptjent egenkapital		-4 342 394	-321 471

Sum egenkapital		193 569	-291 471
------------------------	--	----------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0

Sum langsiktig gjeld		0	0
-----------------------------	--	----------	----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		2 633 982	3 387 717
Skyldige offentlige avgifter		1 177 847	0
Kortsiktig konserngjeld	7	7 474 593	8 159 145
Annen kortsiktig gjeld		14 599 196	2 355 920
Sum kortsiktig gjeld		25 885 618	13 902 781

Sum gjeld		25 885 618	13 902 781
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 079 186	13 611 310
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 926 591 142
BJØRVIKA APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Skatt 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
19.40

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7462139.00	3202967.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	958311.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	120178.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	154611.00	34829.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8695238.00	3237796.00

Mer om årsverk og lønn

For 2022 ble de ansatte lønnet gjennom annet selskap i konsernet. Lønnskostnader for 2022 inneholder viderefakturerte kostnader til dette ink. arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6781403.00	1063530.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10395822.00	212725.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17177225.00	1276255.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1481037.00	354847.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	15696188.00	921408.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1481037.00	338544.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		3 - 5
<u>Avskrivningsplan</u>		<u>Immaterielle eiendeler</u>
		Lineær

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler



Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Apartments Invest AS

Forretningskontor for morselskapet

Schweigaards gate 15B

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5494824.00	1267906.00

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

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

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7474593.00	8159145.00

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

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------



Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimate morselskap Apartments Invest AS.

Note

6

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
1272790.00

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Årsregnskap for
BJØRVIKA APARTMENTS AS
926591142
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



BJØRVIKA APARTMENTS AS
926 591 142

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		43 606 111	11 907 379
Sum driftsinntekter		43 606 111	11 907 379
Driftskostnader			
Varekostnad		-29 814 975	-8 545 427
Lønnskostnad	1, 2	-8 695 238	-3 237 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 819 583	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-16 303	0
Annen driftskostnad		-8 495 847	-1 736 625
Sum driftskostnader		-48 841 945	-13 519 848
Driftsresultat		-5 235 835	-1 612 469
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		104	0
Annen finansinntekt		211 478	5 942
Sum finansinntekter		211 582	5 942
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-69 519	-290
Annen finanskostnad		-53 378	-87 281
Sum finanskostnader		-122 897	-87 571
Netto finans		88 685	-81 629
Resultat før skattekostnad		-5 147 150	-1 694 098
Skattekostnad	4, 5	1 126 227	371 388
Årsresultat		-4 020 923	-1 322 710
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		4 505 963	0
Mottatt konsernbidrag		-4 505 963	-987 922
Annen egenkapital		0	-13 316
Udekket tap		-4 020 923	-321 471
Sum overføringer		-4 020 923	-1 322 710



BJØRVIKA APARTMENTS AS
926 591 142

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	921 408	1 143 149
Utsatt skattefordel	4, 5	226 354	88 988
Sum immaterielle eiendeler		1 147 762	1 232 137
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	0	1 577 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	15 696 189	5 204 046
Sum varige driftsmidler		15 696 189	6 781 403
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	1 272 790	292 790
Sum finansielle anleggsmidler		1 272 790	292 790
Sum anleggsmidler		18 116 741	8 306 331
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 632 187	347 979
Kortsiktige konsernfordringer	7	5 494 824	1 267 906
Andre kortsiktige fordringer		392 526	3 448 639
Sum fordringer		7 519 537	5 064 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 908	240 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 908	240 455
Sum omløpsmidler		7 962 446	5 304 979
SUM EIENDELER		26 079 186	13 611 310



BJØRVIKA APARTMENTS AS
926 591 142

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		4 505 963	0
Sum innskutt egenkapital		4 535 963	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-4 342 394	-321 471
Sum opptjent egenkapital		-4 342 394	-321 471
Sum egenkapital		193 569	-291 471
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 633 982	3 387 717
Skyldige offentlige avgifter		1 177 847	0
Kortsiktig konserngjeld	7	7 474 593	8 159 145
Annen kortsiktig gjeld		14 599 196	2 355 920
Sum kortsiktig gjeld		25 885 618	13 902 781
Sum gjeld		25 885 618	13 902 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 079 186	13 611 310

Oslo, 06.06.2024

Ole Henrik Engen
styrets leder / daglig leder



BJØRVIKA APARTMENTS AS
926 591 142

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 19,4



BJØRVIKA APARTMENTS AS
926 591 142

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	7 462 139	3 202 967
Arbeidsgiveravgift	958 311	0
Pensjonskostnader	120 178	0
Andre relaterte ytelser	154 611	34 829
Sum	8 695 238	3 237 796

Mer om årsverk og lønn

For 2022 ble de ansatte lønnet gjennom annet selskap i konsernet. Lønnskostnader for 2022 inneholder viderefakturerte kostnader til dette ink. arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	6 781 403	1 063 530
Tilgang i året	10 395 822	212 725
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	17 177 225	1 276 255
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-1 481 037	-354 847
Balansført verdi per 31.12.	15 696 188	921 408
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 481 037	338 544
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		3 - 5
Avskrivningsplan immaterielle eiendeler		Lineær

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-988 861	-278 645
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-137 366	-92 743
Skattekostnad	-1 126 227	-371 388
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-5 147 150	-1 694 099
Permanente forskjeller	27 938	5 967
+/- Endring i midlertidige forskjeller	624 387	421 565
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	4 494 824	1 266 567
Skattepliktig inntekt	0	0

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



BJØRVIKA APARTMENTS AS

926 591 142

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	0	300 750	-300 750
Omløpsmidler	-53 800	-62 000	8 200
Fremførbart underskudd	0	0	0
Kortsiktig gjeld	-350 693	-1 267 630	916 937
Netto forskjeller	-404 493	-1 028 881	624 388
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-404 493	-1 028 881	624 388
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-88 988	-226 354	137 366

Note 6 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	1 272 790
---	-----------

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Apartments Invest AS

Forretningskontor for morselskapet

Schweigaards gate 15B

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 494 824	1 267 906

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 474 593	8 159 145

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimate morselskap Apartments Invest AS.

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Vander AS	30 000	100,00	Ordinære

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	0	-321 471	-291 471
Årsresultat	0	0	-4 020 923	-4 020 923
Mottatt konsernbidrag	0	4 505 963	0	4 505 963
Egenkapital 31.12.2023	30 000	4 505 963	-4 342 394	193 569



BJØRVIKA APARTMENTS AS
926 591 142

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-5 147 150	-1 694 098
- Periodens betalte skatt	0	-278 645
+ Ordinære avskrivninger	1 819 583	0
+ Nedskrivning anleggsmidler	16 303	0
+/- Endring i kundefordringer	-1 284 209	-347 979
+/- Endring i leverandørgjeld	-753 734	3 387 717
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	17 060 590	5 798 519
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	11 711 383	7 422 804
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	10 528 930	7 924 552
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	980 000	292 790
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-11 508 930	-8 217 343
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
= Netto endring i kontanter mv	202 453	-794 539
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	240 455	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	442 908	-794 539
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	183 361	240 455
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	259 547	0
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	442 908	240 455



Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i
Bjørvika Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørvika Apartments AS som viser et underskudd på kr 4 020 293. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2023 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

Hovedkontor
Tynset
Parkveien 1, 2500 Tynset
+ 47 62 20 21 80
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
Øststensjøveien 36, 0667 Oslo
+ 47 911 80 082
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
+ 47 928 85 246
post@revisorkonsult.no

Pemneo Dokumentnøkkel: 4X5KD-7CE0HJ0XHJBFD-2U4AML-J1313



Bjørvika Apartments AS
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Side 2

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 18. juni 2024
Revisorkonsult AS

Rune Negård
Statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 4X5KD-7CEOI-UOXH-JBFDF-2U4AML-J1313

Hovedkontor
Tynset
 Parkveien 1, 2500 Tynset
 + 47 62 20 21 80
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
 Østensjøveien 36, 0667 Oslo
 + 47 911 80 082
 post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
 + 47 928 85 246
 post@revisorkonsult.no



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."

Negård, Rune

Partner

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-06-19 06:13:56 UTC



Negård, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-06-19 06:13:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4X5KD-7CEOI-UOXH-JBFD-2U4AML-J1313

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>