



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 051 444
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

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			
Salgsinntekt		3 501 156	0
Annen driftsinntekt		147 063 451	121 117 128
Sum inntekter		150 564 607	121 117 128
Kostnader			
Varekostnad		98 919 694	81 035 652
Lønnskostnad	1, 2	38 345 990	26 710 907
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 466 402	201 770
Annen driftskostnad		7 379 814	6 545 111
Sum kostnader		146 111 900	114 493 440
Driftsresultat		4 452 707	6 623 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 579	2 699
Annen finansinntekt		2 570 687	38 557
Sum finansinntekter		2 573 266	41 256
Nedskrivning av finansielle eiendeler		52 550	0
Annen rentekostnad		77 842	41 579
Annen finanskostnad		90 953	22 598
Sum finanskostnader		221 345	64 176
Netto finans		2 351 921	-22 920
Resultat før skattekostnad		6 804 629	6 600 769
Skattekostnad	4, 5	1 526 523	1 357 708
Årsresultat		5 278 106	5 243 061
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	-2 339 579
Avgitt konsernbidrag		4 665 685	2 616 909
Annen egenkapital		612 421	4 965 731



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		5 278 106	5 243 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	3 677 618	3 594 063
Utsatt skattefordel	4, 5	0	92 388
Sum immaterielle eiendeler		3 677 618	3 686 451
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 511 089	0
Maskiner og anlegg	3	0	7 311
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	4 281 637	1 199 605
Sum varige driftsmidler		5 792 726	1 206 915
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
Andre langsiktige fordringer	7	1 216 759	1 216 759
Sum finansielle anleggsmidler		1 216 759	1 216 759
Sum anleggsmidler		10 687 103	6 110 126
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 923 603	5 798 723
Andre kortsiktige fordringer		673 735	1 112 245
Konsernfordringer	6	19 739 132	16 227 245
Sum fordringer		24 336 470	23 138 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 014	3 538 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 014	3 538 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		27 976 484	26 676 372
SUM EIENDELER		38 663 587	32 786 498
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	5 578 151	4 965 731
Sum opptjent egenkapital		5 578 151	4 965 731
Sum egenkapital		5 608 151	4 995 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	160 727	0
Sum avsetninger for forpliktelser		160 727	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	587 090	879 178
Langsiktig konserngjeld	6, 10	0	383 688
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		587 090	1 262 866
Sum langsiktig gjeld		747 817	1 262 866
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 114 618	1 441 238
Betalbar skatt	4, 5	267 702	711 994
Skyldige offentlige avgifter		3 276 998	5 075 402
Kortsiktig konserngjeld	6	7 708 090	3 355 011
Annen kortsiktig gjeld		16 940 210	15 944 256
Sum kortsiktig gjeld		32 307 619	26 527 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		33 055 436	27 790 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 663 587	32 786 498



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 607533

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 051 444
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: 998 051 444
BJØRVIKA APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 501 156	0
Annen driftsinntekt		147 063 451	121 117 128
Sum inntekter		150 564 607	121 117 128
Kostnader			
Varekostnad		98 919 694	81 035 652
Lønnskostnad	1, 2	38 345 990	26 710 907
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 466 402	201 770
Annen driftskostnad		7 379 814	6 545 111
Sum kostnader		146 111 900	114 493 440
Driftsresultat		4 452 707	6 623 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 579	2 699
Annen finansinntekt		2 570 687	38 557
Sum finansinntekter		2 573 266	41 256
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
		52 550	0
Annen rentekostnad		77 842	41 579
Annen finanskostnad		90 953	22 598
Sum finanskostnader		221 345	64 176
Netto finans		2 351 921	-22 920
Resultat før skattekostnad		6 804 629	6 600 769
Skattekostnad	4, 5	1 526 523	1 357 708
Årsresultat		5 278 106	5 243 061
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	-2 339 579
Avgitt konsernbidrag		4 665 685	2 616 909
Annen egenkapital		612 421	4 965 731
Sum overføringer og disponeringer		5 278 106	5 243 061



Organisasjonsnr: 998 051 444
BJØRVIKA APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	3 677 618	3 594 063
Utsatt skattefordel	4, 5	0	92 388
Sum immaterielle eiendeler		3 677 618	3 686 451
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 511 089	0
Maskiner og anlegg	3	0	7 311
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	4 281 637	1 199 605
Sum varige driftsmidler		5 792 726	1 206 915
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
Andre langsiktige fordringer	7	1 216 759	1 216 759
Sum finansielle anleggsmidler		1 216 759	1 216 759
Sum anleggsmidler		10 687 103	6 110 126
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 923 603	5 798 723
Andre kortsiktige fordringer		673 735	1 112 245
Konsernfordringer	6	19 739 132	16 227 245
Sum fordringer		24 336 470	23 138 213
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 014	3 538 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 014	3 538 158
Sum omløpsmidler		27 976 484	26 676 372



SUM EIENDELER		38 663 587	32 786 498
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	5 578 151	4 965 731
Sum opptjent egenkapital		5 578 151	4 965 731
Sum egenkapital		5 608 151	4 995 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	160 727	0
Sum avsetninger for forpliktelses		160 727	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	587 090	879 178
Langsiktig konserngjeld	6, 10	0	383 688
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		587 090	1 262 866
Sum langsiktig gjeld		747 817	1 262 866
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 114 618	1 441 238
Betalbar skatt	4, 5	267 702	711 994
Skyldige offentlige avgifter		3 276 998	5 075 402
Kortsiktig konserngjeld	6	7 708 090	3 355 011
Annen kortsiktig gjeld		16 940 210	15 944 256
Sum kortsiktig gjeld		32 307 619	26 527 901
Sum gjeld		33 055 436	27 790 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 663 587	32 786 498



Organisasjonsnr: 998 051 444
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. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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 nettogrunnet. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
62.41

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32171521.00	26401624.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4831962.00	3620589.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	715703.00	497872.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	626804.00	-3809179.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38345990.00	26710907.00

Mer om årsverk og lønn

Alle ansatte i konsernet ble tidligere lønnet gjennom Bjørvika Apartments AS. Personalkostnader vedrørende andre konsernselskaper inngår derfor i lønnskostnaden for 2022. Beløpet utgjorde kr. 3 853 870, og ble trukket fra i posten andre lønnsrelaterte ytelser. Fra 2023 er de ansatte lønnet gjennom sine respektive selskaper, og årets lønnskostnad gjelder kun dette selskapet.

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>
	2985807.00	3604187.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5372393.00	763376.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8358200.00	4367563.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2565473.00	689946.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5792727.00	3677618.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	786581.00	679822.00
<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		
6		
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>
	19739132.00	16227245.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Annen langsiktig gjeld		
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	383688.00
Kortsiktig gjeld		
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7708090.00	3355011.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern		



Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimat morselskap Apartments Invest AS.

Note

7

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

1216759.00

Mer om fordringer

Gjelder innbetalt depositum.

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

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

10

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt



Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
587090.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
413560.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Årsregnskap for
BJØRVIKA APARTMENTS AS
998051444
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		3 501 156	0
Annen driftsinntekt		147 063 451	121 117 128
Sum driftsinntekter		150 564 607	121 117 128
Driftskostnader			
Varekostnad		-98 919 694	-81 035 652
Lønnskostnad	1, 2	-38 345 990	-26 710 907
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 466 402	-201 770
Annen driftskostnad		-7 379 814	-6 545 111
Sum driftskostnader		-146 111 900	-114 493 440
Driftsresultat		4 452 707	6 623 689
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 579	2 699
Annen finansinntekt		2 570 687	38 557
Sum finansinntekter		2 573 266	41 256
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-52 550	0
Annen rentekostnad		-77 842	-41 579
Annen finanskostnad		-90 953	-22 598
Sum finanskostnader		-221 345	-64 176
Netto finans		2 351 921	-22 920
Resultat før skattekostnad		6 804 629	6 600 769
Skattekostnad	4, 5	-1 526 523	-1 357 708
Årsresultat		5 278 106	5 243 061
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		0	-2 339 579
Avgitt konsernbidrag		4 665 685	2 616 909
Annen egenkapital		612 421	4 965 731
Sum overføringer		5 278 106	5 243 061



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	3 677 618	3 594 063
Utsatt skattefordel	4, 5	0	92 388
Sum immaterielle eiendeler		3 677 618	3 686 451
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 511 089	0
Maskiner og anlegg	3	0	7 311
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	4 281 637	1 199 605
Sum varige driftsmidler		5 792 726	1 206 915
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	1 216 759	1 216 759
Sum finansielle anleggsmidler		1 216 759	1 216 759
Sum anleggsmidler		10 687 103	6 110 126
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 923 603	5 798 723
Kortsiktige konsernfordringer	6	19 739 132	16 227 245
Andre kortsiktige fordringer		673 735	1 112 245
Sum fordringer		24 336 470	23 138 213
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 014	3 538 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 014	3 538 158
Sum omløpsmidler		27 976 484	26 676 372
SUM EIENDELER		38 663 587	32 786 498



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	5 578 151	4 965 731
Sum opptjent egenkapital		5 578 151	4 965 731
Sum egenkapital		5 608 151	4 995 731
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	160 727	0
Sum avsetning for forpliktelser		160 727	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	587 090	879 178
Langsiktig konserngjeld	6, 10	0	383 688
Sum annen langsiktig gjeld		587 090	1 262 866
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 114 618	1 441 238
Betalbar skatt	4, 5	267 702	711 994
Skyldige offentlige avgifter		3 276 998	5 075 402
Kortsiktig konserngjeld	6	7 708 090	3 355 011
Annen kortsiktig gjeld		16 940 210	15 944 256
Sum kortsiktig gjeld		32 307 619	26 527 901
Sum gjeld		33 055 436	27 790 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 663 587	32 786 498

Oslo, 06.06.2024

Ole Henrik Engen
styrets leder / daglig leder



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

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. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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 netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

62,41



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	32 171 521	26 401 624
Arbeidsgiveravgift	4 831 962	3 620 589
Pensjonskostnader	715 703	497 872
Andre relaterte ytelser	626 804	-3 809 179
Sum	38 345 990	26 710 907

Mer om årsverk og lønn

Alle ansatte i konsernet ble tidligere lønnet gjennom Bjørvika Apartments AS. Personalkostnader vedrørende andre konsernselskaper inngår derfor i lønnskostnaden for 2022. Beløpet utgjorde kr. 3 853 870, og ble trukket fra i posten andre lønnsrelaterte ytelser.

Fra 2023 er de ansatte lønnet gjennom sine respektive selskaper, og årets lønnskostnad gjelder kun dette selskapet.

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.	2 985 807	3 604 187
Tilgang i året	5 372 393	763 376
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	8 358 200	4 367 563
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-2 565 473	-689 946
Balanseført verdi per 31.12.	5 792 727	3 677 618
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	786 581	679 822
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		3 - 5
Avskrivningsplan immaterielle eiendeler		Lineær

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 273 408	1 450 096
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	253 115	-92 388
Skattekostnad	1 526 523	1 357 708
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	6 804 629	6 600 769
Permanente forskjeller	134 114	5 262
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 150 525	14 214
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-28 897
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-4 571 391	-3 355 011
Skattepliktig inntekt	1 216 827	3 236 337
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 273 408	711 994
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1 005 706	0
Sum betalbar skatt i balansen	267 702	711 994



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-87 570	730 578	-818 148
Omløpsmidler	-121 812	186 328	-308 140
Kortsiktig gjeld	-210 565	-186 328	-24 237
Netto forskjeller	-419 947	730 578	-1 150 525
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-419 947	730 578	-1 150 525
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	-92 388	160 727	-253 115

Note 6 - 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	19 739 132	16 227 245

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	383 688

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 708 090	3 355 011

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimat morselskap Apartments Invest AS.

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	1 216 759
---	-----------

Mer om fordringer

Gjelder innbetalt depositum.



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	300	100	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Vander AS	300	100,00	Ordinære

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	4 965 731	4 995 731
Årsresultat	0	5 278 106	5 278 106
- Avgitt konsernbidrag	0	-4 665 685	-4 665 685
Egenkapital 31.12.2023	30 000	5 578 151	5 608 151

Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	587 090
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	413 560
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



BJØRVIKA APARTMENTS AS
998 051 444

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	6 804 629	6 600 769
- Periodens betalte skatt	1 717 700	738 102
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	52 550	0
+ Ordinære avskrivninger	1 466 402	201 770
+/- Endring i kundefordringer	1 875 119	-5 798 723
+/- Endring i leverandørgjeld	2 673 381	1 441 238
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	51 365	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 839 127	3 680 167
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	9 366 619	5 387 119
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	6 135 768	5 002 749
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	103 915	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	1 216 759
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 239 682	-6 219 508
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	675 776	-1 262 866
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-3 355 011	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 030 787	1 262 866
= Netto endring i kontanter mv	-903 850	430 477
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	3 538 158	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	2 634 308	430 477
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	2 438 861	2 402 877
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	1 201 153	1 135 282
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	3 640 014	3 538 158



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 overskudd på kr 5 278 106. 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 rettvise 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 rettvise 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

Penneo Dokumentnøkkel: 3DV81-PP3PN-YT08P-Q065D-4Q35V-NNK0Y



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 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 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: 3DV81-PP3PN-YTC8P-Q065D-4Q35V-NNK0Y

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 06:07:48 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 06:07:48 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: 3DV81-PP3PN-YTC8P-Q06SD-4Q35V-NNK0Y