



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 888 633
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRKÅSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Åsvegen 309
2033 ÅSGREINA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morthen Roar Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	166 050 486	80 119 152
Sum inntekter		166 050 486	80 119 152
Kostnader			
Varekostnad	6	160 072 988	71 834 063
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 6	1 336 884	1 362 325
Sum kostnader		161 409 872	73 196 388
Driftsresultat		4 640 615	6 922 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 161	6 278
Sum finansinntekter		20 161	6 278
Annen rentekostnad		22 916	488
Sum finanskostnader		22 916	488
Netto finans		-2 755	5 790
Ordinært resultat før skattekostnad		4 637 860	6 928 554
Skattekostnad på resultat	3	1 020 329	1 524 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 617 531	5 404 272
Årsresultat		3 617 531	5 404 272
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 617 531	5 404 272
Totalresultat		3 617 531	5 404 272
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 617 531	5 404 272
Sum overføringer og disponeringer	4	3 617 531	5 404 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	7		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer		424 551	
Sum finansielle anleggsmidler		424 551	
Sum anleggsmidler		424 551	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7	155 543 612	155 579 808
Fordringer			
Kundefordringer	6, 7	58 914 629	29 830 551
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer	6	966 366	
Sum fordringer	6	59 880 995	29 830 551
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 761 730	3 223 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 730	3 223 196
Sum omløpsmidler		217 186 337	188 633 555
SUM EIENDELER		217 610 888	188 633 555

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	6 500 000	6 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	9 803 777	6 186 246
Sum opptjent egenkapital		9 803 777	6 186 246
Sum egenkapital		17 303 777	13 686 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 765 168	1 744 839
Sum avsetninger for forpliktelser		2 765 168	1 744 839
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	3 500 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 500 000	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		6 265 168	4 744 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	177 956 546	157 108 663
Leverandørgjeld	6	15 655 398	13 093 807
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	430 000	
Sum kortsiktig gjeld	6	194 041 944	170 202 471
Sum gjeld		200 307 112	174 947 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 610 888	188 633 555
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 582284

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 888 633
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRKÅSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Finstadhagan 7
1930 AURSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morthen Roar Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 989 888 633
BJØRKÅSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	166 050 486	80 119 152
Sum inntekter		166 050 486	80 119 152
Kostnader			
Varekostnad	6	160 072 988	71 834 063
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 6	1 336 884	1 362 325
Sum kostnader		161 409 872	73 196 388
Driftsresultat		4 640 615	6 922 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 161	6 278
Sum finansinntekter		20 161	6 278
Annen rentekostnad		22 916	488
Sum finanskostnader		22 916	488
Netto finans		-2 755	5 790
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 020 329	1 524 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 617 531	5 404 272
Årsresultat		3 617 531	5 404 272
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 617 531	5 404 272
Totalresultat		3 617 531	5 404 272
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 617 531	5 404 272
Sum overføringer og disponeringer	4	3 617 531	5 404 272



Organisasjonsnr: 989 888 633
BJØRKÅSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler 7

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 6

Andre langsiktige
fordringer 424 551

Sum finansielle
anleggsmidler 424 551

Sum anleggsmidler 424 551

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6, 7 155 543 612 155 579 808

Fordringer

Kundefordringer 6, 7 58 914 629 29 830 551

Andre kortsiktige
fordringer 6 966 366

Konsernfordringer 6 59 880 995

29 830 551

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 1 1 761 730 3 223 196

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 761 730 3 223 196

Sum omløpsmidler 217 186 337 188 633 555

SUM EIENDELER 217 610 888 188 633 555

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 1 000 000 1 000 000

Overkurs 4 6 500 000 6 500 000

Sum innskutt egenkapital 7 500 000 7 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	9 803 777	6 186 246
Sum opptjent egenkapital		9 803 777	6 186 246
Sum egenkapital		17 303 777	13 686 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 765 168	1 744 839
Sum avsetninger for forpliktelser		2 765 168	1 744 839
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	3 500 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 500 000	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		6 265 168	4 744 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	177 956 546	157 108 663
Leverandørgjeld	6	15 655 398	13 093 807
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	430 000	
Sum kortsiktig gjeld	6	194 041 944	170 202 471
Sum gjeld		200 307 112	174 947 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 610 888	188 633 555
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 989 888 633
BJØRKÅSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
---	--------------	------------------

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

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

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

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



 BankID Signing
Tor Eivind Nordby Vik
2023-06-15

 BankID Signing
Morthen Roar Bakke
2023-06-15

 BankID Signing
Karl Martin Nordby
2023-06-15

 BankID Signing
Bjørn Peltter Bjørge
2023-06-20

Årsregnskap 2022

Bjørkåsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 888 633



Resultatregnskap

Bjørkåsen Eiendom AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	166 050 486	80 119 152
Sum driftsinntekter		166 050 486	80 119 152
Varekostnad	6	160 072 988	71 834 063
Annen driftskostnad	2, 6	1 336 884	1 362 325
Sum driftskostnader		161 409 872	73 196 388
Driftsresultat		4 640 615	6 922 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 161	6 278
Annen rentekostnad		22 916	488
Resultat av finansposter		-2 755	5 790
Resultat før skattekostnad		4 637 860	6 928 554
Skattekostnad på resultat	3	1 020 329	1 524 282
Resultat		3 617 531	5 404 272
Årsresultat		3 617 531	5 404 272
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 617 531	5 404 272
Sum overføringer	4	3 617 531	5 404 272



Balanse

Bjørkåsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Andre langsiktige fordringer		424 551	0
Sum finansielle anleggsmidler		424 551	0
Sum anleggsmidler		424 551	0
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6, 7	155 543 612	155 579 808
Kundefordringer	6, 7	58 914 629	29 830 551
Kundefordringer konsern	6	966 366	0
Sum fordringer	6	59 880 995	29 830 551
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 761 730	3 223 196
Sum omløpsmidler		217 186 337	188 633 555
Sum eiendeler		217 610 888	188 633 555



Balanse

Bjørkåsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	6 500 000	6 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	9 803 777	6 186 246
Sum opptjent egenkapital		9 803 777	6 186 246
Sum egenkapital		17 303 777	13 686 246
Gjeld			
Utsatt skatt	3	2 765 168	1 744 839
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	3 500 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 500 000	3 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	177 956 546	157 108 663
Leverandørgjeld	6	15 655 398	13 093 807
Annen kortsiktig gjeld	6	430 000	0
Sum kortsiktig gjeld	6	194 041 944	170 202 471
Sum gjeld		200 307 112	174 947 310
Sum egenkapital og gjeld		217 610 888	188 633 555

Aurskog, 15.06.2023
Styret i Bjørkåsen Eiendom AS

Morthen Roar Bakke
styreleder

Bjørn Petter Bjørge
styremedlem

Tor Eivind Nordby Vik
styremedlem

Karl Martin Nordby
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Bjørkåsen Eiendom AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 637 860	6 928 554
Endring i varelager		36 196	-53 068 053
Endring i kundefordringer		-30 050 444	2 512 140
Endring i leverandørgjeld		2 561 590	8 519 936
Endring i andre tidsavgrensingsposter		5 449	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-22 809 349	-35 107 423
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		20 847 883	36 829 696
Langsiktig konserngjeld		500 000	1 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		21 347 883	37 829 696
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 461 467	2 722 273
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 223 196	500 923
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1 761 730	3 223 196



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Inntektsføring/anlegg under utførelse

Selskapets inntekter er knyttet til oppfølging og salg av boliger i Viken. Inntektsføring skjer ved løpende avregning med fortjeneste, i takt med beregnet fullføringsgrad og antall solgte enheter. Anlegg under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes til kostpris med tillegg av andel fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Merverdier inngår i vurderingen av anlegg under utførelse og utsatt skatt knyttet til merverdiene reduseres i takt med resultatføring av merverdien.

Varer/anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Ikke kontraktsfestede enheter i prosjektet klassifiseres som varelager. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Av balanseførte kundefordringer utgjør kr 51 759 580 opptjente, ikke fakturerte inntekter knyttet til anlegg under utførelse.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Garantier

I den utstrekning garantiforpliktelser ikke blir ivarettatt av entreprenørselskapet, som også er selskapets morselskap, blir det avsatt til selskapets garantiforpliktelser.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1 Salgsinntekter

Selskapet driver oppføring og salg av boliger i Nannestad

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Boligsalg	166 050 486	80 119 152
Sum	166 050 486	80 119 152

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte, det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorarer i 2022. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 148 857,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	129 889
Andre tjenester	18 968

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 020 329	1 524 282
Skattekostnad ordinært resultat	1 020 329	1 524 282
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 637 860	6 928 554
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 571 634	-10 258 373
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 066 226	0
Skattepliktig inntekt	0	-3 329 819
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 637 860	6 928 554
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 020 329	1 524 282
Sum	1 020 329	1 524 282
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	21 393 738	17 822 104	-3 571 634
Sum	21 393 738	17 822 104	-3 571 634
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 824 794	-9 891 020	-1 066 226
Grunnlag for utsatt skatt	12 568 944	7 931 084	-4 637 860
Utsatt skatt (22 %)	2 765 168	1 744 839	-1 020 329

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2022	1 000 000	6 500 000	6 186 246	13 686 246
Årets resultat			3 617 531	3 617 531
Pr. 31.12.2022	1 000 000	6 500 000	9 803 777	17 303 777

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	10	1 000 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Bakke AS	50 000	50 %
Nordby Eiendomsselskap AS	50 000	50 %
Sum	100 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Kundefordringer konsern	966 366	0
Sum	966 366	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	3 500 000	3 000 000
Leverandørgjeld innen konsern	15 494 221	4 443 440
Sum	18 994 221	7 443 440
Transaksjoner med selskap i samme konsern		
Varekjøp	145 402 658	106 294 284
Andre driftskostnader	485 374	243 936
Sum	145 888 032	106 538 220

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	177 956 546	157 108 663
Sum	177 956 546	157 108 663
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Lager av varer og annen beholdning	155 543 612	155 579 808
Kundefordringer	59 880 995	29 830 551
Sum	215 424 607	185 410 359

Pantsettelsen gjelder også for morselskapene Bakkegruppen AS og Varg AS.

Alle lån er byggelån, gjeldsposter med avtalt forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12 kr 0.

Anlegg under utførelse består av prosjekter på Romerike og balanseføres til kostpris med tillegg av andel dekningsbidrag. Inntektsføring skjer i takt med beregnet fullføringsgrad samt antall solgte enheter.



BDO AS
Furusetgata 10
2050 Jessheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjørkåsen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørkåsen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Kristen Elstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U0C6A-YY6EC-VOKQD-78T0T-745D1-C800N



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."

Kristen Elstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-03 14:31:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UOC6A-YY6EC-VOKQD-78T0T-745DT-C80GN

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>



Bjørkåsen Eiendom AS - Årsberetning 2022



Generelt om virksomheten

Selskapet driver med eiendomsutvikling og oppføring av boliger, i Nannestad. Selskapet har kontorer i Aurskog.

Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapets driftsinntekter var i 2022 kr 166 050 486 (80 119 152). Samlede driftskostnader var kr 161 409 872 mot kr 73 196 388 i 2021. Driftsresultatet ble i 2022 kr 4 640 615 (6 922 764) og resultat før skatt ble kr 3 617 531 mot 5 404 272 i 2021. Selskapet er et byggherreselskap som vil ha naturlige variasjoner i omsetning og resultat.

Selskapets totalkapital er økt fra kr 188 633 555 i 2021 til kr 217 610 888, mens egenkapitalen per årsslutt var kr 17 303 777 (13 686 246).

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på kr. – 22 809 349, mens driftsresultatet i selskapet utgjorde kr. 4 640 615,-

Selskapets likviditetsbeholdning var kr. 1 761 730,- per 31.12.2022.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede.

Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god. Selskapet forventer at ordreinngangen fortsatt vil være god fremover. Markedssituasjonen er noe endret og dette har påvirket selskapets resultat ved at prisstigning på innsatsfaktorer, varer og tjenester, har vært høyere enn prisstigningen på selskapets boliger i salg. Dette har skapt et viss press på marginen i prosjektet og har svekket resultatet noe fra opprinnelige prognoser.

Forskning og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Finansierings og markedsrisiko

Lånene er i all hovedsak kortsiktige, renterisikoen anses derfor som liten. Prosjektene startes ikke før det er solgt tilstrekkelig antall enheter til at både markeds-, kreditt- og likviditetsrisikoen er på et forholdsvis lavt nivå.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte, og har derfor heller ikke OTP.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer eller daglig leder.



Likestilling mellom kjønnene

Styret består av fire menn.

Miljørapport

Selskapets virksomhet har innvirkning på miljøet, og selskapet har iverksatt tiltak for å minimere miljøavtrykket. Avfall resirkuleres så langt som mulig på byggeplassen gjennom sortering av avfall. Det gjøres tiltak for å redusere byggavfallet gjennom samarbeid med produsenter om retursystemer for gips. Selskapet har som ambisjon å være en aktør i bransjen med fokus på miljø og bærekraft.

Åpenhetsloven

Selskapet vil rapportere i tråd med Åpenhetsloven innen 30. juni 2023 og redegjørelse i den forbindelse vil bli tilgjengelig på selskapets nettsider.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet som er på kr 3 617 531,-

Avsatt til annen egenkapital	3 617 531,-
Totalt	3 617 531,-

Aurskog, 15.06.2023

Morthen Roar Bakke

Styreleder

Bjørn Petter Bjørgo

Styremedlem

Tor Eivind Nordby Vik

Styremedlem

Karl Martin Nordby

Styremedlem