



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 675 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LERVIG BRYGGE AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		183 555 670	364 993 981
Leieinntekter		21 000	6 000
Sum inntekter	4	183 576 670	364 999 981
Kostnader			
Varekostnad		164 057 116	344 055 292
Annen driftskostnad	5	5 394 039	6 287 290
Sum kostnader		169 451 156	350 342 582
Driftsresultat		14 125 514	14 657 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		334 502	25
Sum finansinntekter		334 502	25
Annen rentekostnad		5 371 178	
Annen finanskostnad		24 437	31 531
Sum finanskostnader		5 395 615	31 531
Netto finans		-5 061 113	-31 506
Ordinært resultat før skattekostnad		9 064 401	14 625 893
Skattekostnad på resultat	6	1 994 168	3 217 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 070 233	11 408 196
Årsresultat		7 070 233	11 408 196
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 070 233	11 408 196
Totalresultat		7 070 233	11 408 196
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		10 786 512	12 167 056
Overført til/fra annen egenkapital		-3 716 279	-758 860



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		7 070 233	11 408 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjon	7	23 075 896	14 900 494
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7		
Sum immaterielle eiendeler		23 075 896	14 900 494
Sum anleggsmidler		23 075 896	14 900 494
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	62 414 268	200 485 855
Fordringer			
Kundefordringer		5 488 683	9 251 443
Konsernfordringer		9 375	9 946
Sum fordringer		5 498 058	9 261 389
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 738 903	29 053 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 738 903	29 053 339
Sum omløpsmidler		69 651 229	238 800 583
SUM EIENDELER		92 727 124	253 701 076
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	2 800 000	2 800 000
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	44 929 955	44 929 955
Sum innskutt egenkapital	11	47 729 955	47 729 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	210 995	3 927 275
Sum opptjent egenkapital		210 995	3 927 275
Sum egenkapital	11	47 940 950	51 657 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 933 331	2 981 513
Sum avsetninger for forpliktelser		1 933 331	2 981 513
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	9	24 868 943	149 698 522
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		24 868 943	149 698 522
Sum langsiktig gjeld		26 802 274	152 680 035
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		704 021	23 756 874
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		13 943 238	15 735 849
Annen kortsiktig gjeld		3 336 642	9 871 089
Sum kortsiktig gjeld		17 983 900	49 363 812
Sum gjeld		44 786 174	202 043 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 727 124	253 701 076



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546636

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 675 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LERVIG BRYGGE AS
Forretningsadresse: Holbergs gate 19
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 988 675 962
LERVIG BRYGGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		183 555 670	364 993 981
Leieinntekter		21 000	6 000
Sum inntekter	4	183 576 670	364 999 981
Kostnader			
Varekostnad		164 057 116	344 055 292
Annen driftskostnad	5	5 394 039	6 287 290
Sum kostnader		169 451 156	350 342 582
Driftsresultat		14 125 514	14 657 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		334 502	25
Sum finansinntekter		334 502	25
Annen rentekostnad		5 371 178	
Annen finanskostnad		24 437	31 531
Sum finanskostnader		5 395 615	31 531
Netto finans		-5 061 113	-31 506
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	1 994 168	3 217 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 070 233	11 408 196
Årsresultat		7 070 233	11 408 196
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 070 233	11 408 196
Totalresultat		7 070 233	11 408 196
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		10 786 512	12 167 056
Overført til/fra annen egenkapital		-3 716 279	-758 860
Sum overføringer og disponeringer		7 070 233	11 408 196



Organisasjonsnr: 988 675 962
LERVIG BRYGGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjon	7	23 075 896	14 900 494
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7		
Sum immaterielle eiendeler		23 075 896	14 900 494
Sum anleggsmidler		23 075 896	14 900 494
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	62 414 268	200 485 855
Fordringer			
Kundefordringer		5 488 683	9 251 443
Konsernfordringer		9 375	9 946
Sum fordringer		5 498 058	9 261 389
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	1 738 903	29 053 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 738 903	29 053 339
Sum omløpsmidler		69 651 229	238 800 583
SUM EIENDELER		92 727 124	253 701 076
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	2 800 000	2 800 000
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	44 929 955	44 929 955
Sum innskutt egenkapital	11	47 729 955	47 729 955
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	210 995	3 927 275
Sum opptjent egenkapital		210 995	3 927 275
Sum egenkapital	11	47 940 950	51 657 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	6	1 933 331	2 981 513
Sum avsetninger for forpliktelser		1 933 331	2 981 513
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	9	24 868 943	149 698 522
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		24 868 943	149 698 522
Sum langsiktig gjeld		26 802 274	152 680 035
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		704 021	23 756 874
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		13 943 238	15 735 849
Annen kortsiktig gjeld		3 336 642	9 871 089
Sum kortsiktig gjeld		17 983 900	49 363 812
Sum gjeld		44 786 174	202 043 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 727 124	253 701 076



Organisasjonsnr: 988 675 962
LERVIG BRYGGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Lervig Brygge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lervig Brygge AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i styrets årsberetning 2023. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



Lervig Brygge AS

 BankID Signing
Sverre Molvik
2024-05-10
 BankID Signing
Christopher Brunvoll
2024-05-10
 BankID Signing
Øystein Klungland
2024-05-13
 BankID Signing
Arnvid Nordstrand
2024-05-15

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Styrets årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Lervig Brygge AS

Styrets årsberetning 2023

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 01.09.2005. Lervig Brygge AS er et selskap med forretningsadresse og virksomhet i Stavanger kommune. Selskapet eier flere eiendommer som er regulert med blandingsformål bolig og/eller næring. Selskapet er datterselskap av Selvaag Bolig Rogaland AS.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 51,7 %.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Inntekt og varekostnad i 2023 stammer fra overlevering av boliger i prosjektet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2024.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2023 er satt opp basert på dette.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er tre menn i styret.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd på kr 7 070 233 overføres til annen egenkapital

Stavanger, 05.03.2024
Styret i Lervig Brygge AS

Øystein Klungland
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem

Arnvid Nordstrand
daglig leder



Resultatregnskap

Lervig Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekter		183 555 670	364 993 981
Leieinntekter		21 000	6 000
Sum driftsinntekter	4	<u>183 576 670</u>	<u>364 999 981</u>
Varekostnad		164 057 116	344 055 292
Annen driftskostnad	5	5 394 039	6 287 290
Sum driftskostnader		<u>169 451 156</u>	<u>350 342 582</u>
Driftsresultat		<u>14 125 514</u>	<u>14 657 399</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		334 502	25
Annen rentekostnad		-5 371 178	0
Annen finanskostnad		-24 437	-31 531
Netto finansresultat		<u>-5 061 113</u>	<u>-31 506</u>
Resultat før skattekostnad		9 064 401	14 625 893
Skattekostnad på resultat	6	-1 994 168	-3 217 697
Resultat		<u>7 070 233</u>	<u>11 408 196</u>
Årsoverskudd(Årsunderskudd)		<u>7 070 233</u>	<u>11 408 196</u>
Totalresultat		7 070 233	11 408 196
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Avsatt konsernbidrag		10 786 512	12 167 056
Overført til/fra annen egenkapital		-3 716 279	-758 860
Sum overføringer		<u>7 070 233</u>	<u>11 408 196</u>



Balanse

Lervig Brygge AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomteopsjon	7	23 075 896	14 900 494
Sum immaterielle eiendeler		<u>23 075 896</u>	<u>14 900 494</u>
Sum anleggsmidler		<u>23 075 896</u>	<u>14 900 494</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	62 414 268	200 485 855
Fordringer			
Kundefordringer		5 488 683	9 251 443
Fordringer på selskap i samme konsern		9 375	9 946
Sum fordringer		<u>5 498 058</u>	<u>9 261 389</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 738 903	29 053 339
Sum omløpsmidler		<u>69 651 229</u>	<u>238 800 583</u>
Sum eiendeler		<u>92 727 124</u>	<u>253 701 076</u>



Balanse

Lervig Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	2 800 000	2 800 000
Annen innskutt egenkapital	11	44 929 955	44 929 955
Sum innskutt egenkapital	11	<u>47 729 955</u>	<u>47 729 955</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	210 995	3 927 275
Sum opptjent egenkapital		<u>210 995</u>	<u>3 927 275</u>
Sum egenkapital	11	<u>47 940 950</u>	<u>51 657 230</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	6	1 933 331	2 981 513
Sum avsetninger for forpliktelseser		<u>1 933 331</u>	<u>2 981 513</u>
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	9	24 868 943	149 698 522
Sum annen langsiktig gjeld		<u>24 868 943</u>	<u>149 698 522</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		704 021	23 756 874
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		13 943 238	15 735 849
Annen kortsiktig gjeld		3 336 642	9 871 089
Sum kortsiktig gjeld		<u>17 983 900</u>	<u>49 363 812</u>
Sum gjeld		<u>44 786 174</u>	<u>202 043 846</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>92 727 124</u>	<u>253 701 076</u>

Stavanger, 05.03.2024
Styret i Lervig Brygge AS

Øystein Klungland
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem

Arnvid Nordstrand
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lervig Brygge AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		9 064 401	14 625 893
+/- Endring i varelager		138 071 587	136 349 874
+/- Endring i kundefordringer		3 762 760	-8 768 000
+/- Endring i leverandørgjeld		-23 052 853	20 117 603
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		571	-8 179 170
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>127 846 466</u>	<u>154 146 200</u>
- Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler		8 175 401	5 853 947
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-8 175 401</u>	<u>-5 853 947</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	105 115 249
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		131 386 711	227 901 057
- Utbetalinger av konsernbidrag		15 598 790	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-146 985 501</u>	<u>-122 785 808</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-27 314 436	25 506 445
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		29 053 339	3 546 894
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>1 738 903</u>	<u>29 053 339</u>



Lervig Brygge AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

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

Anleggskontrakter

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

Skatter

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

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

Konsernregnskap

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



Lervig Brygge AS

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatenes på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingseksperter for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Lervig Brygge AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indekseklausuler som tillater prisøkninger.



Lervig Brygge AS

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektene fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2023	2022
Overlevering av boliger	178 126 080	350 655 000
Tilvalgsinntekter	5 429 590	14 338 981
Leieinntekter	21 000	6 000
Sum	183 576 670	364 999 981

Note 5 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2023.

I 2023 er det kostnadsført kr 46 125 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



Lervig Brygge AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 042 350	3 431 734
Endring i utsatt skatt	-1 048 182	-214 037
Skattekostnad ordinært resultat	1 994 168	3 217 697
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 064 401	14 625 893
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 764 462	972 898
Avgitt konsernbidrag	-13 828 863	-15 598 790
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 042 350	3 431 734
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 042 350	-3 431 734
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	9 064 401	14 625 893
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 994 168	3 217 696
Sum	1 994 168	3 217 696
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	9 171 602	13 552 332	4 380 730
Avsetninger mv	-383 732	0	383 732
Sum	8 787 870	13 552 332	4 764 462
Grunnlag for utsatt skatt	8 787 870	13 552 332	4 764 462
Utsatt skatt (22 %)	1 933 331	2 981 513	1 048 182

Note 7 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

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

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



Lervig Brygge AS

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	0	0
Varer i arbeid	42 795 405	200 485 855
Ferdigvare	19 618 863	0
Balansført verdi pr. 31.12	62 414 268	200 485 855

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

Note 9 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	9 375	9 946
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	38 812 181	165 434 370
Fordring med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0
Gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	4 242 370
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Varebeholdning/tomt	62 414 268	200 485 855
Bankinnskudd	1 738 903	24 810 969
Sum	64 153 171	225 296 825

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.
Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2023	2 800 000	44 929 955	0	3 927 275	51 657 230
Årets resultat	0	0	0	7 070 233	7 070 233
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-10 786 512	-10 786 512
Egenkapital 31.12.2023	2 800 000	44 929 955	0	210 996	47 940 951



Lervig Brygge AS
