



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	12.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		23 495 000	183 555 670
Leieinntekter		14 000	21 000
<b>Sum inntekter</b>	4	<b>23 509 000</b>	<b>183 576 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 073 545	164 057 116
Annen driftskostnad	5	5 993 399	5 394 039
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 066 944</b>	<b>169 451 156</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 557 944</b>	<b>14 125 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		267 721	334 502
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>267 721</b>	<b>334 502</b>
Annen rentekostnad		2 512 437	5 371 178
Annen finanskostnad		-148	24 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 512 289</b>	<b>5 395 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 244 568</b>	<b>-5 061 113</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 802 512</b>	<b>9 064 401</b>
Skattekostnad på resultat	6	-2 156 553	1 994 168
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			10 786 512
Overført til/fra annen egenkapital		-7 645 959	-3 716 279
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomteopsjon	7	15 727 115	23 075 896
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 727 115</b>	<b>23 075 896</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 727 115</b>	<b>23 075 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 9	<b>369 255 031</b>	<b>62 414 268</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 808 443	5 488 683
Andre fordringer		19 846 130	
Konsernfordringer			9 375
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 654 573</b>	<b>5 498 058</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 903 888	1 738 903
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 903 888</b>	<b>1 738 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>399 813 491</b>	<b>69 651 229</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>415 540 606</b>	<b>92 727 124</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	2 800 000	2 800 000
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	60 409 936	44 929 955



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11	<b>63 209 936</b>	<b>47 729 955</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-7 434 964	210 995
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 434 964</b>	<b>210 995</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>55 774 972</b>	<b>47 940 950</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	4 142 927	1 933 331
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 142 927</b>	<b>1 933 331</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	225 192 793	
Langsiktig konserngjeld	9	27 976 376	24 868 943
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>253 169 169</b>	<b>24 868 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 312 096</b>	<b>26 802 274</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 310 847	704 021
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld			13 943 238
Annen kortsiktig gjeld		85 142 690	3 336 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 453 538</b>	<b>17 983 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>359 765 633</b>	<b>44 786 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>415 540 606</b>	<b>92 727 124</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591124

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 12.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 988 675 962  
LERVIG BRYGGE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		23 495 000	183 555 670
Leieinntekter		14 000	21 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>4</b>	<b>23 509 000</b>	<b>183 576 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 073 545	164 057 116
Annen driftskostnad	5	5 993 399	5 394 039
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 066 944</b>	<b>169 451 156</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 557 944</b>	<b>14 125 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		267 721	334 502
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>267 721</b>	<b>334 502</b>
Annen rentekostnad		2 512 437	5 371 178
Annen finanskostnad		-148	24 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 512 289</b>	<b>5 395 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 244 568</b>	<b>-5 061 113</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 802 512</b>	<b>9 064 401</b>
Skattekostnad på resultat	6	-2 156 553	1 994 168
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			10 786 512
Overført til/fra annen egenkapital		-7 645 959	-3 716 279
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 645 959</b>	<b>7 070 233</b>



Organisasjonsnr: 988 675 962  
LERVIG BRYGGE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomteopsjon	7	15 727 115	23 075 896
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 727 115</b>	<b>23 075 896</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 727 115</b>	<b>23 075 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	8, 9	369 255 031	62 414 268
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 808 443	5 488 683
Andre fordringer		19 846 130	
Konsernfordringer			9 375
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 654 573</b>	<b>5 498 058</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	8 903 888	1 738 903
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 903 888</b>	<b>1 738 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>399 813 491</b>	<b>69 651 229</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>415 540 606</b>	<b>92 727 124</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	2 800 000	2 800 000
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	60 409 936	44 929 955
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>63 209 936</b>	<b>47 729 955</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-7 434 964	210 995
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 434 964</b>	<b>210 995</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>55 774 972</b>	<b>47 940 950</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	4 142 927	1 933 331
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>4 142 927</b>	<b>1 933 331</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	225 192 793	
Langsiktig konserngjeld	9	27 976 376	24 868 943
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>253 169 169</b>	<b>24 868 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 312 096</b>	<b>26 802 274</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 310 847	704 021
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld			13 943 238
Annen kortsiktig gjeld		85 142 690	3 336 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 453 538</b>	<b>17 983 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>359 765 633</b>	<b>44 786 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>415 540 606</b>	<b>92 727 124</b>



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 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

### 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 årsberetningen. 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 IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. 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.

### 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

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



inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisionsberetninger>

Oslo, 5. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Lervig Brygge AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID	2025-04-28 19:10

**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.



BankID Signing  
Sverre Molvik  
2025-03-13



BankID Signing  
Øystein Klungland  
2025-03-13

Brønnøysundregistrene AS

---

## Årsrapport for 2024

### Årsregnskap

- Styrets årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noteopplysninger

### Revisjonsberetning



## Lervig Brygge AS

### Styrets årsberetning 2024

#### 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 13,4 %.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Inntekt og varekostnad i 2024 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 2025.

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 2024 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 to 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 -7 645 959 overføres til annen egenkapital

Oslo, 05.03.2025  
Styret i Lervig Brygge AS

---

Øystein Klungland  
styreleder

---

Sverre Molvik  
styremedlem



# Resultatregnskap

## Lervig Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekter		23 495 000	183 555 670
Leieinntekter		14 000	21 000
Sum driftsinntekter	4	<u>23 509 000</u>	<u>183 576 670</u>
Varekostnad		25 073 545	164 057 116
Annen driftskostnad	5	5 993 399	5 394 039
Sum driftskostnader		<u>31 066 944</u>	<u>169 451 156</u>
Driftsresultat		<u>-7 557 944</u>	<u>14 125 514</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267 721	334 502
Annen rentekostnad		-2 512 437	-5 371 178
Annen finanskostnad		148	-24 437
Netto finansresultat		<u>-2 244 568</u>	<u>-5 061 113</u>
Resultat før skattekostnad		-9 802 512	9 064 401
Skattekostnad på resultat	6	2 156 553	-1 994 168
Resultat		<u>-7 645 959</u>	<u>7 070 233</u>
Årsoverskudd(Årsunderskudd)		<u>-7 645 959</u>	<u>7 070 233</u>
Totalresultat		-7 645 959	7 070 233
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Avsatt/mottatt konsernbidrag		0	10 786 512
Overført til/fra annen egenkapital		-7 645 959	-3 716 279
Sum overføringer		<u>-7 645 959</u>	<u>7 070 233</u>



## Balanse

### Lervig Brygge AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomteopsjon	7	15 727 115	23 075 896
Sum immaterielle eiendeler		<u>15 727 115</u>	<u>23 075 896</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 727 115</u>	<u>23 075 896</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	369 255 031	62 414 268
Fordringer			
Kundefordringer		1 808 443	5 488 683
Fordringer på selskap i samme konsern		0	9 375
Andre fordringer		19 846 130	0
Sum fordringer		<u>21 654 573</u>	<u>5 498 058</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 903 888	1 738 903
Sum omløpsmidler		<u>399 813 491</u>	<u>69 651 229</u>
Sum eiendeler		<u>415 540 606</u>	<u>92 727 124</u>



## Balanse

### Lervig Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	2 800 000	2 800 000
Annen innskutt egenkapital	11	60 409 936	44 929 955
Sum innskutt egenkapital	11	<u>63 209 936</u>	<u>47 729 955</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-7 434 964	210 995
Sum opptjent egenkapital		<u>-7 434 964</u>	<u>210 995</u>
Sum egenkapital	11	<u>55 774 972</u>	<u>47 940 950</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	4 142 927	1 933 331
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>4 142 927</u>	<u>1 933 331</u>
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	9	27 976 376	24 868 943
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	225 192 793	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>253 169 169</u>	<u>24 868 943</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 310 847	704 021
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		0	13 943 238
Annen kortsiktig gjeld		85 142 690	3 336 642
Sum kortsiktig gjeld		<u>102 453 538</u>	<u>17 983 900</u>
Sum gjeld		<u>359 765 633</u>	<u>44 786 174</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>415 540 606</u>	<u>92 727 124</u>

Oslo, 05.03.2025  
Styret i Lervig Brygge AS

Øystein Klungland  
styreleder

Sverre Molvik  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Lervig Brygge AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-9 802 512	9 064 401
+/- Endring i varelager		-306 840 763	138 071 587
+/- Endring i kundefordringer		3 680 240	3 762 760
+/- Endring i leverandørgjeld		16 606 826	-23 052 853
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		84 808 483	571
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-211 547 726</u>	<u>127 846 466</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		7 348 780	0
- Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler		0	8 175 401
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>7 348 780</u>	<u>-8 175 401</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		225 192 794	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	131 386 711
- Utbetalinger av konsernbidrag		13 828 863	15 598 790
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>211 363 931</u>	<u>-146 985 501</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		7 164 985	-27 314 436
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		1 738 903	29 053 339
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>8 903 888</u>	<u>1 738 903</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.

	2024	2023
Overlevering av boliger	23 495 000	178 126 080
Tilvalgsinntekter	0	5 429 590
Leieinntekter	14 000	21 000
<b>Sum</b>	<b>23 509 000</b>	<b>183 576 670</b>

## 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 2024.

I 2024 er det kostnadsført kr 48 750 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



## Lervig Brygge AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-4 366 149	3 042 350
Endring i utsatt skatt	2 209 596	-1 048 182
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 156 553</b>	<b>1 994 168</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 802 512	9 064 401
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-10 043 617	4 764 462
Mottatt konsernbidrag	19 846 130	0
Avgitt konsernbidrag	0	-13 828 863
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 366 149	3 042 350
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-3 042 350
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 366 149	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-9 802 512	9 064 401
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 156 553	1 994 168
<b>Sum</b>	<b>-2 156 553</b>	<b>1 994 168</b>
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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	18 962 786	9 171 602	-9 791 184
Avsetninger mv	-131 298	-383 732	-252 434
<b>Sum</b>	<b>18 831 488</b>	<b>8 787 870</b>	<b>-10 043 617</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>18 831 488</b>	<b>8 787 870</b>	<b>-10 043 617</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 142 927</b>	<b>1 933 331</b>	<b>-2 209 596</b>

### 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	2024	2023
Varer i arbeid	369 255 031	42 795 405
Ferdigvare	0	19 618 863
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>369 255 031</b>	<b>62 414 268</b>

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

### Note 9 Fordringer og gjeld

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring på selskap i samme konsern	0	9 375
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	27 976 376	38 812 181
<b>Fordring med forfall &gt;1 år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>-225 192 793</b>	<b>0</b>
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varebeholdning/tomt	369 255 031	62 414 268
Bankinnskudd	8 903 888	1 738 903
Sum	<b>378 158 919</b>	<b>64 153 171</b>

### 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 01.01.2024	2 800 000	44 929 955	0	210 995	47 940 950
Årets resultat	0	0	0	-7 645 959	-7 645 959
Mottatt konsernbidrag	0	15 479 981	0		15 479 981
Egenkapital 31.12.2024	2 800 000	60 409 936	0	-7 434 964	55 774 972