



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Eivind Nordby Vik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	66 585 444	166 050 486
Sum inntekter		66 585 444	166 050 486
Kostnader			
Varekostnad	2	73 460 866	160 072 988
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	2, 3	695 185	1 336 884
Sum kostnader		74 156 051	161 409 872
Driftsresultat		-7 570 607	4 640 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 545	20 161
Sum finansinntekter		69 545	20 161
Annen rentekostnad		14 022	22 916
Sum finanskostnader		14 022	22 916
Netto finans		55 523	-2 755
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 515 084	4 637 860
Skattekostnad på resultat	4	-1 653 319	1 020 329
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 861 765	3 617 531
Årsresultat		-5 861 765	3 617 531
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 861 765	3 617 531
Totalresultat		-5 861 765	3 617 531
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			3 617 531
Overført fra annen egenkapital		-5 861 765	
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 861 765	3 617 531



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Andre langsiktige fordringer			424 551
Sum finansielle anleggsmidler			424 551
Sum anleggsmidler		0	424 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 6	142 723 732	155 543 612
Fordringer			
Kundefordringer	2, 6	23 667 847	58 914 629
Andre kortsiktige fordringer	2	1 932 686	
Konsernfordringer	2		966 366
Sum fordringer	2	25 600 533	59 880 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 285 534	1 761 730
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 285 534	1 761 730
Sum omløpsmidler		169 609 799	217 186 337
SUM EIENDELER		169 609 799	217 610 888

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	6 500 000	6 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 942 012	9 803 777
Sum opptjent egenkapital		3 942 012	9 803 777
Sum egenkapital		11 442 012	17 303 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 111 849	2 765 168
Sum avsetninger for forpliktelser		1 111 849	2 765 168
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Langsiktig konserngjeld	2	3 477 845	430 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 477 845	430 000
Sum langsiktig gjeld		4 589 694	3 195 168
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	139 722 602	177 956 546
Leverandørgjeld	2	10 355 491	15 655 398
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	2	3 500 000	3 500 000
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld	2	153 578 093	197 111 944
Sum gjeld		158 167 787	200 307 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 609 799	217 610 888
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 640791

Enheten

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

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Eivind Nordby Vik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 989 888 633
BJØRKÅSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	66 585 444	166 050 486
Sum inntekter		66 585 444	166 050 486
Kostnader			
Varekostnad	2	73 460 866	160 072 988
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	2, 3	695 185	1 336 884
Sum kostnader		74 156 051	161 409 872
Driftsresultat		-7 570 607	4 640 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 545	20 161
Sum finansinntekter		69 545	20 161
Annen rentekostnad		14 022	22 916
Sum finanskostnader		14 022	22 916
Netto finans		55 523	-2 755
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-1 653 319	1 020 329
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 861 765	3 617 531
Årsresultat		-5 861 765	3 617 531
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 861 765	3 617 531
Totalresultat		-5 861 765	3 617 531
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			3 617 531
Overført fra annen egenkapital		-5 861 765	
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 861 765	3 617 531



Organisasjonsnr: 989 888 633
BJØRKÅSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Andre langsiktige fordringer			424 551
Sum finansielle anleggsmidler			424 551
Sum anleggsmidler		0	424 551
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 6	142 723 732	155 543 612
Fordringer			
Kundefordringer	2, 6	23 667 847	58 914 629
Andre kortsiktige fordringer	2	1 932 686	
Konsernfordringer	2		966 366
Sum fordringer	2	25 600 533	59 880 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 285 534	1 761 730
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 285 534	1 761 730
Sum omløpsmidler		169 609 799	217 186 337
SUM EIENDELER		169 609 799	217 610 888

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	6 500 000	6 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 942 012	9 803 777
Sum opptjent egenkapital		3 942 012	9 803 777
Sum egenkapital		11 442 012	17 303 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 111 849	2 765 168
Sum avsetninger for forpliktelser		1 111 849	2 765 168
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Langsiktig konserngjeld	2	3 477 845	430 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 477 845	430 000
Sum langsiktig gjeld		4 589 694	3 195 168
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	139 722 602	177 956 546
Leverandørgjeld	2	10 355 491	15 655 398
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	2	3 500 000	3 500 000
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld	2	153 578 093	197 111 944
Sum gjeld		158 167 787	200 307 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 609 799	217 610 888
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 989 888 633
BJØRKÅSEN EIENDOM 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.



 BankID Signing
Grethe Nordby
2024-05-22

 BankID Signing
Karl Martin Nordby
2024-05-22

 BankID Signing
Tor Eivind Nordby Vik
2024-05-23

 BankID Signing
Helga Kristine Nordby
2024-05-23

 BankID Signing
Karl Kristoffer Nordby
2024-05-24

Årsregnskap 2023

Bjørkåsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 888 633



Resultatregnskap

Bjørkåsen Eiendom AS

	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	66 585 444	166 050 486
Sum driftsinntekter		66 585 444	166 050 486
Varekostnad	2	73 460 866	160 072 988
Annen driftskostnad	2, 3	695 185	1 336 884
Sum driftskostnader		74 156 051	161 409 872
Driftsresultat		-7 570 607	4 640 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 545	20 161
Annen rentekostnad		14 022	22 916
Resultat av finansposter		55 523	-2 755
Resultat før skattekostnad		-7 515 084	4 637 860
Skattekostnad på resultat	4	-1 653 319	1 020 329
Resultat		-5 861 765	3 617 531
Årsresultat		-5 861 765	3 617 531
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	3 617 531
Overført fra annen egenkapital		5 861 765	0
Sum overføringer	5	-5 861 765	3 617 531



Balanse

Bjørkåsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Andre langsiktige fordringer		0	424 551
Sum finansielle anleggsmidler		0	424 551
Sum anleggsmidler		0	424 551
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	2, 6	142 723 732	155 543 612
Kundefordringer	2, 6	23 667 847	58 914 629
Kundefordringer konsern	2	0	966 366
Andre kortsiktige fordringer	2	1 932 686	0
Sum fordringer	2	25 600 533	59 880 995
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 285 534	1 761 730
Sum omløpsmidler		169 609 799	217 186 337
Sum eiendeler		169 609 799	217 610 888



Balanse

Bjørkåsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	6 500 000	6 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 942 012	9 803 777
Sum opptjent egenkapital		3 942 012	9 803 777
Sum egenkapital		11 442 012	17 303 777
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 111 849	2 765 168
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	3 477 845	430 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 477 845	430 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	139 722 602	177 956 546
Leverandørgjeld	2	10 355 491	15 655 398
Konserngjeld	2	3 500 000	3 500 000
Sum kortsiktig gjeld	2	153 578 093	197 111 944
Sum gjeld		158 167 787	200 307 112
Sum egenkapital og gjeld		169 609 799	217 610 888

Åsgreina, 21.05.2024
Styret i Bjørkåsen Eiendom AS

Tor Eivind Nordby Vik
styremedlem

Karl Martin Nordby
styremedlem

Karl Kristoffer Nordby
styreleder

Grethe Nordby
styremedlem

Helga Kristine Nordby
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Bjørkåsen Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7 515 084	4 637 860
Endring i varelager		12 819 880	36 196
Endring i kundefordringer		36 213 148	-30 050 444
Endring i leverandørgjeld		-5 299 906	2 561 590
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 508 134	5 449
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		34 709 903	-22 809 349
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-38 233 944	20 847 883
Langsiktig konserngjeld		3 047 845	500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-35 186 099	21 347 883
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-476 196	-1 461 467
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 761 730	3 223 196
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1 285 534	1 761 730



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 25 295 388 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

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Boligsalg	66 585 444	166 050 486
Sum	66 585 444	166 050 486

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer konsern	0	966 366
Sum	0	966 366
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	3 477 845	3 500 000
Leverandørgjeld innen konsern	10 202 993	15 494 221
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 500 000	0
Sum	17 180 838	18 994 221
Transaksjoner med selskap i samme konsern		
Varekjøp	41 185 184	145 402 658
Andre driftskostnader	769 750	485 374
Sum	41 954 934	145 888 032

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte, det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorarer i 2023. 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 134 158,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	113 334
Andre tjenester	20 824



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 653 319	1 020 329
Skattekostnad ordinært resultat	-1 653 319	1 020 329
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-7 515 084	4 637 860
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 986 111	-3 571 634
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 066 226
Skattepliktig inntekt	-9 501 195	0
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	-7 515 084	4 637 860
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 653 318	1 020 329
Sum	-1 653 318	1 020 329
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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	23 379 849	21 393 738	-1 986 111
Sum	23 379 849	21 393 738	-1 986 111
Akkumulert fremførbart underskudd	-18 325 989	-8 824 794	9 501 195
Grunnlag for utsatt skatt	5 053 860	12 568 944	7 515 084
Utsatt skatt (22 %)	1 111 849	2 765 168	1 653 318

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2023	1 000 000	6 500 000	9 803 777	17 303 777
Årets resultat			-5 861 765	-5 861 765
Pr. 31.12.2023	1 000 000	6 500 000	3 942 012	11 442 012



Note 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 722 602	177 956 546
Sum	139 722 602	177 956 546

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Lager av varer og annen beholdning	142 723 732	155 543 612
Kundefordringer	23 667 847	58 914 629
Sum	166 391 579	214 458 241

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.

Note 7 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.



Furusethgata 10
2050 Jessheim
www.bdo.no

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 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og daglig leder (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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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

Henning Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PT5XX-M8OUL-FIF8U-X6L7P-W31MD-MN767



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."

Dalsegg, Henning Arne

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-02 08:42:24 UTC



Dalsegg, Henning Arne

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-02 08:42:24 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: PT5XX-M8OUL-FIF8U-X6L7P-W31MD-MN767



Bjørkåsen Eiendom AS - Årsberetning 2023



Generelt om virksomheten

Selskapet driver med eiendomsutvikling og oppføring av boliger, i Nannestad. Selskapet er registrert i Åsgreina.

Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapets driftsinntekter var i 2023 kr 66 585 444 (166 050 486). Samlede driftskostnader var kr 74 156 051 mot kr 161 409 872 i 2022. Driftsresultatet ble i 2023 kr. – 7 570 607 (4 640 615) og resultat før skatt ble kr – 7 515 084 mot 4 637 860 i 2022. Selskapet er et byggherreselskap som vil ha naturlige variasjoner i omsetning og resultat.

Selskapets total kapital er redusert fra kr 217 610 888 i 2022 til kr 169 609 799, mens egenkapitalen per årsslutt var kr 11 442 012 (17 303 777).

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. 34 709 903, mens driftsresultatet i selskapet utgjorde kr. – 7 570 607,-

Selskapets likviditetsbeholdning var kr. 1 285 534,- per 31.12.2023.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede.

Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god. Markedssituasjonen er krevende som følge av økte kostnader i boligproduksjon og økte renter, noe som har gitt seg utslag i press på marginer og at salg generelt sett er lavere enn tidligere. Til tross for en krevende markedssituasjon nå er prognoser for de kommende år positive og styret forventer en bedret markedssituasjon i de kommende år.

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 knyttet til prosjektgjennomføringsperioden, renterisikoen er derfor noe begrenset og avgrenset til den periode prosjektet løper. Prosjektene startes ikke før det både er solgt tilstrekkelig antall enheter, med en kalkyle med akseptable risiko, slik 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 og en kvinne.

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 2024 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 5 861 765,-

Overført fra annen egenkapital	5 861 765,-
Totalt	5 861 765,-

Åsgreina, 21.05.24

Karl Kristoffer Nordby

Styreleder

Grethe Nordby

Styremedlem

Tor Eivind Nordby Vik

Styremedlem

Karl Martin Nordby

Styremedlem

Helga Kristine Nordby Vik

Styremedlem