



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 365  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Erik Østreng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	487 002	318 512
<b>Sum kostnader</b>		<b>487 002</b>	<b>318 512</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-487 002</b>	<b>-318 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 174	12 871
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 174</b>	<b>12 871</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 603	184 363
Annen finanskostnad		120	123
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>356 723</b>	<b>184 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-352 549</b>	<b>-171 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	7	<b>-839 550</b>	<b>-490 127</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-184 701	-107 828
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	3	<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		-654 849	-382 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomteopsjoner	9	4 385 125	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 385 125</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 385 125</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>21 737 460</b>	<b>10 391 952</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		351 000	451 000
Konsernfordringer	6	4 017 050	2 432 001
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 368 050</b>	<b>2 883 001</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	824 405	1 745 017
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>824 405</b>	<b>1 745 017</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 929 915</b>	<b>15 019 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 315 040</b>	<b>15 019 969</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	7 601 821	4 468 522
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 601 821</b>	<b>7 468 522</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	3	-2 968 133	-2 313 284
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 968 133</b>	<b>-2 313 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 633 688</b>	<b>5 155 238</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		1 306 937	607 887
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 306 937</b>	<b>607 887</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		17 681 446	9 256 844
Øvrig langsiktig gjeld	9	4 385 125	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 066 571</b>	<b>9 256 844</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 373 508</b>	<b>9 864 731</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		307 844	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>307 844</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 681 352</b>	<b>9 864 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 315 040</b>	<b>15 019 969</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 266057

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 737 365  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Erik Østreng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 996 737 365  
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	487 002	318 512
<b>Sum kostnader</b>		<b>487 002</b>	<b>318 512</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-487 002</b>	<b>-318 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 174	12 871
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 174</b>	<b>12 871</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 603	184 363
Annen finanskostnad		120	123
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>356 723</b>	<b>184 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-352 549</b>	<b>-171 615</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	7	<b>-839 550</b>	<b>-490 127</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-184 701	-107 828
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	3	<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		-654 849	-382 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-654 849</b>	<b>-382 299</b>



Organisasjonsnr: 996 737 365  
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomteopsjoner	9	4 385 125	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 385 125</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 385 125</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	8	21 737 460	10 391 952
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		351 000	451 000
Konsernfordringer	6	4 017 050	2 432 001
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 368 050</b>	<b>2 883 001</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	824 405	1 745 017
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>824 405</b>	<b>1 745 017</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 929 915</b>	<b>15 019 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 315 040</b>	<b>15 019 969</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	7 601 821	4 468 522
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 601 821</b>	<b>7 468 522</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	-2 968 133	-2 313 284
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 968 133</b>	<b>-2 313 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 633 688</b>	<b>5 155 238</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		1 306 937	607 887
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 306 937</b>	<b>607 887</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	17 681 446	9 256 844
Øvrig langsiktig gjeld	4 385 125	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 066 571</b>	<b>9 256 844</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 373 508</b>	<b>9 864 731</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	307 844	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>307 844</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 681 352</b>	<b>9 864 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>31 315 040</b>	<b>15 019 969</b>



Organisasjonsnr: 996 737 365  
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	2000.00	2000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Selvaag Bolig ASA	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Selvaag Bolig Bjerke AS**

## **Årsrapport for 2020**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

### **Revisjonsberetning**



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Bjerke AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	487 002	318 512
Sum driftskostnader		<u>487 002</u>	<u>318 512</u>
Driftsresultat		<u>-487 002</u>	<u>-318 512</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 174	12 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 603	184 363
Annen finanskostnad		120	123
Resultat av finansposter		<u>-352 549</u>	<u>-171 615</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	7	-839 550	-490 127
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-184 701	-107 828
Ordinært resultat	3	<u>-654 849</u>	<u>-382 299</u>
Årsresultat		<u>-654 849</u>	<u>-382 299</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-654 849	-382 299
Sum overføringer		<u>-654 849</u>	<u>-382 299</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Bjerke AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Tomteopsjoner	9	4 385 125	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 385 125</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 385 125</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8	21 737 460	10 391 952
Kundefordringer		351 000	451 000
Andre fordringer på selskap i samme konsern	6	4 017 050	2 432 001
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	824 405	1 745 017
Sum omløpsmidler		<u>26 929 915</u>	<u>15 019 969</u>
Sum eiendeler		<u>31 315 040</u>	<u>15 019 969</u>




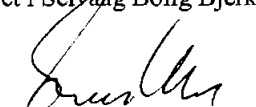
## Balanse

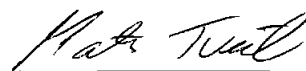
### Selvaag Bolig Bjerke AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	7 601 821	4 468 522
Sum innskutt egenkapital		<u>10 601 821</u>	<u>7 468 522</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-2 968 133	-2 313 284
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 968 133</u>	<u>-2 313 284</u>
Sum egenkapital		<u>7 633 688</u>	<u>5 155 238</u>
Gjeld			
Utsatt skatt		1 306 937	607 887
Øvrig langsiktig gjeld	9	4 385 125	0
Gjeld til selskap i samme konsern		17 681 446	9 256 844
Sum annen langsiktig gjeld		<u>22 066 571</u>	<u>9 256 844</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		307 844	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>307 844</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>23 681 352</u>	<u>9 864 731</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>31 315 040</u>	<u>15 019 969</u>

Oslo, 05.03.2021  
Styret i Selvaag Bolig Bjerke AS

  
Øystein Klungland  
styremedlem

  
Sverre Molvik  
styreleder

  
Mats Henning Tveit  
styremedlem



## Selvaag Bolig Bjerke AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### 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 nyttgjort.

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.



## Selvaag Bolig Bjerke AS

### Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

#### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	2 000	2 000 000

#### Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 000 000	1 000 000	4 468 522	-2 313 284	5 155 238
Årets resultat	0	0	0	-654 849	-654 849
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 133 299	0	3 133 299
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>7 601 821</b>	<b>-2 968 133</b>	<b>7 633 688</b>

### Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 16 129 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

### Note 5 Bankinnskudd

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



## Selvaag Bolig Bjerke AS

### Note 6 Fordringer og gjeld

Kortsiktig fordring på konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	4 017 050	2 432 001
<b>Sum</b>	<b>4 017 050</b>	<b>2 432 001</b>

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	-17 681 446	-9 256 844
<b>Sum</b>	<b>-17 681 446</b>	<b>-9 256 844</b>

### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-883 751	-535 040
Endring i utsatt skatt	699 050	427 212
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-184 701</b>	<b>-107 828</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-839 550	-490 127
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 177 499	-1 941 874
Mottatt konsernbidrag	4 017 050	2 432 001
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-883 751	-535 040
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	883 751	535 040
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	5 940 624	2 763 125	-3 177 499
<b>Sum</b>	<b>5 940 624</b>	<b>2 763 125</b>	<b>-3 177 499</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>5 940 624</b>	<b>2 763 125</b>	<b>-3 177 499</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 306 937</b>	<b>607 887</b>	<b>-699 050</b>

### Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	21 737 460	10 391 952
Ferdigvarer	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>21 737 460</b>	<b>10 391 952</b>

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



## Selvaag Bolig Bjerke AS

### Note 9 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.

For Portefølje B: Opsjonspremien betales kvartalsvis.

For Portefølje C: Opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Bjerke AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Selvaag Bolig Bjerke AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig Bjerke AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

**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.



**Selvaag Bolig Bjerke AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noteopplysninger

**Revisjonsberetning**



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Bjerke AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	487 002	318 512
Sum driftskostnader		<u>487 002</u>	<u>318 512</u>
Driftsresultat		<u>-487 002</u>	<u>-318 512</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 174	12 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern		356 603	184 363
Annen finanskostnad		120	123
Resultat av finansposter		<u>-352 549</u>	<u>-171 615</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	7	-839 550	-490 127
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-184 701	-107 828
Ordinært resultat	3	<u>-654 849</u>	<u>-382 299</u>
Årsresultat		<u>-654 849</u>	<u>-382 299</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-654 849	-382 299
Sum overføringer		<u>-654 849</u>	<u>-382 299</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Bjerke AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Tomteopsjoner	9	4 385 125	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 385 125</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 385 125</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8	21 737 460	10 391 952
Kundefordringer		351 000	451 000
Andre fordringer på selskap i samme konsern	6	4 017 050	2 432 001
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	824 405	1 745 017
Sum omløpsmidler		<u>26 929 915</u>	<u>15 019 969</u>
Sum eiendeler		<u>31 315 040</u>	<u>15 019 969</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Bjerke AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	7 601 821	4 468 522
Sum innskutt egenkapital		<u>10 601 821</u>	<u>7 468 522</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-2 968 133	-2 313 284
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 968 133</u>	<u>-2 313 284</u>
Sum egenkapital		<u>7 633 688</u>	<u>5 155 238</u>
Gjeld			
Utsatt skatt		1 306 937	607 887
Øvrig langsiktig gjeld	9	4 385 125	0
Gjeld til selskap i samme konsern		17 681 446	9 256 844
Sum annen langsiktig gjeld		<u>22 066 571</u>	<u>9 256 844</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		307 844	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>307 844</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>23 681 352</u>	<u>9 864 731</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>31 315 040</u>	<u>15 019 969</u>

Oslo, 05.03.2021  
Styret i Selvaag Bolig Bjerke AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Sverre Molvik  
styreleder

Mats Henning Tveit  
styremedlem



## Selvaag Bolig Bjerke AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### 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 nyttegjort.

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.



## Selvaag Bolig Bjerke AS

### Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

#### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	2 000	2 000 000

#### Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 000 000	1 000 000	4 468 522	-2 313 284	5 155 238
Årets resultat	0	0	0	-654 849	-654 849
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 133 299	0	3 133 299
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>7 601 821</b>	<b>-2 968 133</b>	<b>7 633 688</b>

### Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 16 129 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

### Note 5 Bankinnskudd

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



## Selvaag Bolig Bjerke AS

### Note 6 Fordringer og gjeld

Kortsiktig fordring på konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	4 017 050	2 432 001
<b>Sum</b>	<b>4 017 050</b>	<b>2 432 001</b>

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	-17 681 446	-9 256 844
<b>Sum</b>	<b>-17 681 446</b>	<b>-9 256 844</b>

### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-883 751	-535 040
Endring i utsatt skatt	699 050	427 212
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-184 701</b>	<b>-107 828</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-839 550	-490 127
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 177 499	-1 941 874
Mottatt konsernbidrag	4 017 050	2 432 001
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-883 751	-535 040
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	883 751	535 040
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	5 940 624	2 763 125	-3 177 499
<b>Sum</b>	<b>5 940 624</b>	<b>2 763 125</b>	<b>-3 177 499</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>5 940 624</b>	<b>2 763 125</b>	<b>-3 177 499</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 306 937</b>	<b>607 887</b>	<b>-699 050</b>

### Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	21 737 460	10 391 952
Ferdigvarer	0	0
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>21 737 460</b>	<b>10 391 952</b>

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



## **Selvaag Bolig Bjerke AS**

---

### **Note 9 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.

For Portefølje B: Opsjonspremien betales kvartalsvis.

For Portefølje C: Opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten.