



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 051 444  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRVIKA APARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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 Henrik Engen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		121 117 128	80 087 467
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 117 128</b>	<b>80 087 467</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	81 035 652	67 944 458
Lønnskostnad	2	26 710 907	11 602 863
Avskrivning på varige driftsmidler	3	201 770	250 483
Annen driftskostnad		6 545 111	4 263 439
<b>Sum kostnader</b>		<b>114 493 440</b>	<b>84 061 242</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 623 689</b>	<b>-3 973 775</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 699	14 740
Annen finansinntekt		38 557	29 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 256</b>	<b>44 630</b>
Annen rentekostnad		41 579	23 841
Annen finanskostnad		22 598	8 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 176</b>	<b>31 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 920</b>	<b>12 690</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 600 769</b>	<b>-3 961 085</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 357 708	-1 288 642
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			-4 568 821
Avgitt konsernbidrag		2 616 909	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer annen innskutt egenkapital		-2 339 579	1 896 378
Overføringer annen egenkapital		4 965 731	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	3 594 063	800 000
Utsatt skattefordel		92 388	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 686 451</b>	<b>800 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	3	7 311	19 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 199 605	506 332
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 206 915</b>	<b>525 984</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		1 216 759	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 216 759</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 110 126</b>	<b>1 325 984</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 595 369	3 433 014
Andre kortsiktige fordringer		1 031 788	1 095 538
Konsernfordringer	1	16 215 891	8 873 436
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 843 048</b>	<b>13 401 988</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 538 158	6 081 377
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 538 158</b>	<b>6 081 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 381 207</b>	<b>19 483 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 491 333</b>	<b>20 809 349</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6		2 339 579
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>2 369 579</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 965 731	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 965 731</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 995 731</b>	<b>2 369 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	879 178	821 386
Langsiktig konserngjeld	1	383 688	707 637
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 262 866</b>	<b>1 529 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 262 866</b>	<b>1 529 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 441 238	1 398 304
Betalbar skatt		711 994	
Skyldig offentlige avgifter		5 075 402	4 051 872
Kortsiktig konserngjeld	1	3 355 011	1 786 177
Annen kortsiktig gjeld		12 649 091	9 674 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 232 736</b>	<b>16 910 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 495 602</b>	<b>18 439 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 491 333</b>	<b>20 809 349</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 439805

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 051 444  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRVIKA APARTMENTS AS  
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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 Henrik Engen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 998 051 444  
BJØRVIKA APARTMENTS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		121 117 128	80 087 467
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 117 128</b>	<b>80 087 467</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	81 035 652	67 944 458
Lønnskostnad	2	26 710 907	11 602 863
Avskrivning på varige driftsmidler	3	201 770	250 483
Annen driftskostnad		6 545 111	4 263 439
<b>Sum kostnader</b>		<b>114 493 440</b>	<b>84 061 242</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 623 689</b>	<b>-3 973 775</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 699	14 740
Annen finansinntekt		38 557	29 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 256</b>	<b>44 630</b>
Annen rentekostnad		41 579	23 841
Annen finanskostnad		22 598	8 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 176</b>	<b>31 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 920</b>	<b>12 690</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 357 708	-1 288 642
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			-4 568 821
Avgitt konsernbidrag		2 616 909	
Overføringer annen innskutt egenkapital		-2 339 579	1 896 378
Overføringer annen egenkapital		4 965 731	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 243 061</b>	<b>-2 672 443</b>





Organisasjonsnr: 998 051 444  
BJØRVIKA APARTMENTS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	3 594 063	800 000
Utsatt skattefordel		92 388	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 686 451</b>	<b>800 000</b>

##### Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	3	7 311	19 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 199 605	506 332
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 206 915</b>	<b>525 984</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer		1 216 759	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 216 759</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 110 126</b>	<b>1 325 984</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		2 595 369	3 433 014
Andre kortsiktige fordringer		1 031 788	1 095 538
Konsernfordringer	1	16 215 891	8 873 436
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 843 048</b>	<b>13 401 988</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	3 538 158	6 081 377
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 538 158</b>	<b>6 081 377</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 381 207</b>	<b>19 483 366</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 491 333</b>	<b>20 809 349</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



Selskapskapital	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6		2 339 579
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>2 369 579</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 965 731	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 965 731</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 995 731</b>	<b>2 369 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	879 178	821 386
Langsiktig konserngjeld	1	383 688	707 637
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 262 866</b>	<b>1 529 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 262 866</b>	<b>1 529 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 441 238	1 398 304
Betalbar skatt		711 994	
Skyldig offentlige avgifter		5 075 402	4 051 872
Kortsiktig konserngjeld	1	3 355 011	1 786 177
Annen kortsiktig gjeld		12 649 091	9 674 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 232 736</b>	<b>16 910 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 495 602</b>	<b>18 439 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 491 333</b>	<b>20 809 349</b>



Organisasjonsnr: 998 051 444  
BJØRVIKA APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
48.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Medlem av  
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA  
www.revisorkonsult.no

## Til generalforsamlingen i Bjørvika Apartments AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørvika Apartments AS som viser et overskudd på kr 5 243 061. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 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.

##### *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 regnskapsskikk 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.

Hovedkontor  
Tynset  
📍 Parkveien 1, 2500 Tynset  
☎ + 47 909 30 488  
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Oslo  
📍 Østensjøveien 36, 0667 Oslo  
☎ + 47 995 19 560  
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Røros  
📍 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros  
☎ + 47 928 39 297  
✉ post@revisorkonsult.no



Bjørsvika Apartments AS

Uavhengig revisors beretning 2022

Side 2 av 2

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 13. mars 2023

Revisorkonsult AS

Rune Negård

Statsautorisert revisor

Hovedkontor  
Tynset

- Parkveien 1, 2500 Tynset
- + 47 909 30 488
- [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)

Avdeling  
Oslo

- Østensjøveien 36, 0667 Oslo
- + 47 995 19 560
- [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)

Avdeling  
Røros

- Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
- + 47 928 39 297
- [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)



**Årsregnskap 2022  
for  
Bjørvika Apartments AS**

**Organisasjonsnr. 998051444**

Penneo Dokumentnøkkel: 22ULI-ZKHUM-S875Y-ICSB6-LNEEE-EMCD3



## Bjørvika Apartments AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		121 117 128	80 087 467
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>121 117 128</b>	<b>80 087 467</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	81 035 652	67 944 458
Lønnskostnad	2	26 710 907	11 602 863
Avskrivning på varige driftsmidler	3	201 770	250 483
Annen driftskostnad		6 545 111	4 263 439
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>114 493 440</b>	<b>84 061 242</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 623 689</b>	<b>(3 973 775)</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		2 699	14 740
Annen finansinntekt		38 557	29 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 256</b>	<b>44 630</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		41 579	23 841
Annen finanskostnad		22 598	8 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 176</b>	<b>31 940</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(22 920)</b>	<b>12 690</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 600 769</b>	<b>(3 961 085)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 357 708	(1 288 642)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>5 243 061</b>	<b>(2 672 443)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 243 061</b>	<b>(2 672 443)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		0	(4 568 821)
Avgitt konsernbidrag		2 616 909	0
Overføringer annen innskutt egenkapital		(2 339 579)	1 896 378
Overføringer annen egenkapital		4 965 731	0
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>5 243 061</b>	<b>(2 672 443)</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 22ULI-ZKHUM-S87SY-ICSB6-LNEEE-EMCD3



Bjørvika Apartments AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	3 594 063	800 000
Utsatt skattefordel		92 388	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 686 451</b>	<b>800 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	3	7 311	19 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 199 605	506 332
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 206 915</b>	<b>525 984</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		1 216 759	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 216 759</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 110 126</b>	<b>1 325 984</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 595 369	3 433 014
Fordringer på konsernselskap	1	16 215 891	8 873 436
Andre kortsiktige fordringer		1 031 788	1 095 538
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 843 048</b>	<b>13 401 988</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 538 158	6 081 377
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>23 381 207</b>	<b>19 483 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 491 333</b>	<b>20 809 349</b>

Penneo Dokumentnr: 22ULI-ZKHUM-S875Y-ICSB6-LNREE-EMCD3



Bjørvika Apartments AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	0	2 339 579
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>2 369 579</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 965 731	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 965 731</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 995 731</b>	<b>2 369 579</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	879 178	821 386
Langsiktig gjeld til konsernselskap	1	383 688	707 637
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 262 866</b>	<b>1 529 023</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 262 866</b>	<b>1 529 023</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 441 238	1 398 304
Betalbar skatt		711 994	0
Skyldig offentlige avgifter		5 075 402	4 051 872
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	3 355 011	1 786 177
Annen kortsiktig gjeld		12 649 091	9 674 396
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 232 736</b>	<b>16 910 748</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>24 495 602</b>	<b>18 439 770</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 491 333</b>	<b>20 809 349</b>

Oslo den \_\_\_\_\_ 2023

Ole Henrik Engen  
Styrets leder/Daglig leder

Penneo Dokumentnr: 22.UU.L-ZKHUM-S875Y-ICSB6-LNEEE-EMCD3



Bjørvika Apartments AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Inntektsføring

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.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Note 1 - Mellomværende med konsernselskap

#### Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktige fordringer	16 215 891	8 873 436
Kortsiktig gjeld	-3 355 011	-1 786 177
Langsiktig gjeld	-383 688	-707 637

Selskapet har i 2022 betalt leie til Apartments Invest AS og Apartments Invest 2 AS med kr. 8 721 000. Beløpet inngår i varekostnad.

Noter for Bjørvika Apartments AS

Organisasjonsnr. 998051444

Penneo DokumentID: 22.UU-2KHUM-5875Y-ICSB6-LNEEE-EMCD3



## Bjørvika Apartments AS

### Noter 2022

#### Note 2 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	26 401 624	12 974 657
Arbeidsgiveravgift	3 620 589	1 802 869
Pensjonskostnader	497 872	182 697
Andre lønnsrelaterte ytelser	-3 809 179	-3 357 360
<b>Totalt</b>	<b>26 710 907</b>	<b>11 602 863</b>

Selskapet har sysselsatt 48 årsverk i regnskapsåret.  
Alle ansatte i konsernet har ansettelsesforholdet sitt i Bjørvika Apartments AS og lønnes gjennom dette.  
Beløpene inngår i lønnspostene over. Personalkostnadene vedrørende andre selskaper i konsernet utgjør kr. 3 853 870 og trekkes fra i posten andre lønnsrelaterte ytelser.

#### Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	800 000	55 738	2 057 491	2 913 229
+ Tilgang	2 804 187	0	872 578	3 676 765
- Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	3 604 187	55 738	2 930 069	6 589 994
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	36 086	1 551 159	1 587 245
+ Ordinære avskrivninger	10 124	12 341	179 305	201 770
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	10 124	48 427	1 730 464	1 789 015
Balanseført verdi pr 31/12	3 594 063	7 311	1 199 605	4 800 979
Prosentstans for ord.avskr	10-33	20-20	20-33	

#### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnader	6 600 769
Permanente og andre forskjeller	5 262
Endring i midlertidige forskjeller	14 214
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	28 897
Ytet konsernbidrag	3 355 011
<b>Inntekt</b>	<b>3 236 336</b>



## Bjørvika Apartments AS

### Noter 2022

	2022	2021
Betalbar skatt	711 994	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	738 102	-1 288 642
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-92 388	0
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>1 357 708</b>	<b>-1 288 642</b>

#### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-87 570	-320 734
+ Utestående fordringer	-121 812	-85 000
- Andre avsetninger for forpliktelser	210 565	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	0	28 897
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>419 948</b>	<b>434 631</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	434 631
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-419 948	0
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>92 388</b>	<b>0</b>

#### Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 1 135 282 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 620 579.

#### Note 6 - Aksjer og aksjeeiere

Selskapet har 300 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Apartments Invest AS	997 146 603	300	100,00 %

#### Note 7 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	2 339 579	2 369 579
Tilført fra årsresultat		4 965 731	4 965 731
<b>Pr 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>4 965 731</b>	<b>4 995 731</b>



Bjørvika Apartments AS

## Noter 2022

### Note 8 - Gjeld og pantstillelser

<b>Pantsettelse</b>	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Gjeld sikret med pant	904 934	821 386
Driftsmidler	595 815	437 898

Selskapet har ingen gjeldsposter med forfall lenger en 5 år.

Penneo Dokument ID: 22ULF2KHUM-S875Y-ICSB6-LNREE-EMCD3



# 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."

## Ole Henrik Engen

Daglig leder

På vegne av: Bjørvika Apartments AS

Serienummer: 9578-5995-4-932630

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-03-06 15:09:36 UTC



## Ole Henrik Engen

Styreleder

På vegne av: Bjørvika Apartments AS

Serienummer: 9578-5995-4-932630

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-03-06 15:09:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 22ULL2KHUM5875Y-ICSB6-LNREE-EMCD3

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>