



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 768 489  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRNÅSEN SYD 3 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt		16 909 055	16 219 761
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 909 055</b>	<b>16 219 761</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 150 476	1 150 476
Annen driftskostnad	5	8 582 773	8 280 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 733 249</b>	<b>9 430 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 175 806</b>	<b>6 788 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 065 124	362 996
Annen renteinntekt			1 065
Annen finansinntekt			665
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 065 124</b>	<b>364 726</b>
Annen rentekostnad	6	4 157 674	4 210 940
Annen finanskostnad	7	68 000	68 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 225 674</b>	<b>4 278 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 160 550</b>	<b>-3 914 214</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 015 256</b>	<b>2 874 747</b>
Skattekostnad på resultat		883 356	632 444
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 980 099	3 054 480



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital		-357 844	
Overført fra annen egenkapital		-490 355	-812 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		2 083 061	1 843 825
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 083 061</b>	<b>1 843 825</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	160 352 309	161 502 785
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>160 352 309</b>	<b>161 502 785</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	2 788 000	2 856 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 788 000</b>	<b>2 856 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>165 223 370</b>	<b>166 202 609</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 034 952	990 401
Andre kortsiktige fordringer		759 474	992 651
Konsernfordringer	9	33 514 418	34 251 886
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 308 844</b>	<b>36 234 938</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 308 844</b>	<b>36 234 938</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>200 532 214</b>	<b>202 437 547</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overkurs		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		36 619 551	36 619 551
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 919 551</b>	<b>37 919 551</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		490 355
Udekket tap		357 844	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-357 844</b>	<b>490 355</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 561 707</b>	<b>38 409 906</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	154 636 790	156 709 605
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>154 636 790</b>	<b>156 709 605</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 636 790</b>	<b>156 709 605</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 749 122	2 004 327
Kortsiktig konserngjeld	9	5 102 691	3 916 000
Annen kortsiktig gjeld		1 481 904	1 397 709
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 333 717</b>	<b>7 318 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 970 507</b>	<b>164 027 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>200 532 214</b>	<b>202 437 547</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492297

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 768 489  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRNÅSEN SYD 3 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 998 768 489  
BJØRNÅSEN SYD 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt		16 909 055	16 219 761
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 909 055</b>	<b>16 219 761</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 150 476	1 150 476
Annen driftskostnad	5	8 582 773	8 280 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 733 249</b>	<b>9 430 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 175 806</b>	<b>6 788 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 065 124	362 996
Annen renteinntekt			1 065
Annen finansinntekt			665
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 065 124</b>	<b>364 726</b>
Annen rentekostnad	6	4 157 674	4 210 940
Annen finanskostnad	7	68 000	68 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 225 674</b>	<b>4 278 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 160 550</b>	<b>-3 914 214</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat		883 356	632 444
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 980 099	3 054 480
Avsatt til annen egenkapital		-357 844	
Overført fra annen egenkapital		-490 355	-812 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>







<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-357 844</b>	<b>490 355</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>37 561 707</b>	<b>38 409 906</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 154 636 790	156 709 605
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>154 636 790</b>	<b>156 709 605</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>154 636 790</b>	<b>156 709 605</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 749 122	2 004 327
Kortsiktig konserngjeld	9 5 102 691	3 916 000
Annen kortsiktig gjeld	1 481 904	1 397 709
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 333 717</b>	<b>7 318 036</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>162 970 507</b>	<b>164 027 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>200 532 214</b>	<b>202 437 547</b>



Organisasjonsnr: 998 768 489  
BJØRNÅSEN SYD 3 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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2023 Årsregnskap til signering - Bjørnåsen Syd 3 AS.pdf

Name	Method	Signed at
Solberg, Ellen	BANKID	2024-03-09 10:35 GMT+01
Heer, Mari Hasven	BANKID	2024-03-08 14:01 GMT+01



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

External reference: E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



# Årsregnskap 2023 Bjørnåsen Syd 3 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 768 489



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

Document ID:  
E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



## Resultatregnskap

### Bjørnåsen Syd 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Driftsinntekt		16 909 055	16 219 761
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 909 055</b>	<b>16 219 761</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 150 476	1 150 476
Annen driftskostnad	5	8 582 773	8 280 324
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 733 249</b>	<b>9 430 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 175 806</b>	<b>6 788 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 065 124	362 996
Renteinntekt		0	1 065
Annen finansinntekt		0	665
Rentekostnad	6	4 157 674	4 210 940
Annen finanskostnad	7	68 000	68 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 160 550</b>	<b>-3 914 214</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 015 256</b>	<b>2 874 747</b>
Skattekostnad på resultat		883 356	632 444
<b>Resultat</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 131 900</b>	<b>2 242 303</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 980 102	3 054 480
Avsatt til annen egenkapital		-357 847	0
Overført fra annen egenkapital		490 355	812 177
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>3 112 610</b>	<b>3 866 657</b>



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

Document ID:  
E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



**Balanse**  
Bjørnåsen Syd 3 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel		2 083 062	1 843 825
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 083 062</b>	<b>1 843 825</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	160 352 309	161 502 785
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>160 352 309</b>	<b>161 502 785</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer	7	2 788 000	2 856 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 788 000</b>	<b>2 856 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>165 223 371</b>	<b>166 202 609</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 034 952	990 401
Andre kortsiktige fordringer		759 474	992 651
Konsernfordringer	9	33 514 418	34 251 886
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 308 844</b>	<b>36 234 938</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 308 844</b>	<b>36 234 938</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>200 532 215</b>	<b>202 437 547</b>





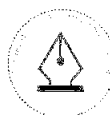
## Balanse Bjørnåsen Syd 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		36 619 551	36 619 551
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 919 551</b>	<b>37 919 551</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	0	490 355
Udekket tap		-357 847	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-357 847</b>	<b>490 355</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 561 704</b>	<b>38 409 906</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	154 636 790	156 709 605
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>154 636 790</b>	<b>156 709 605</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 749 122	2 004 327
Kortsiktig konserngjeld	9	5 102 695	3 916 000
Annen kortsiktig gjeld		1 481 904	1 397 709
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 333 721</b>	<b>7 318 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 970 511</b>	<b>164 027 641</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>200 532 215</b>	<b>202 437 547</b>

Oslo, 07.03.2024  
Styret i Bjørnåsen Syd 3 AS

Ellen Solberg  
styreleder

Mari Hasven Heer  
styremedlem



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

Document ID:  
E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



## 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### 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.



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

Document ID:  
E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt	1 122 593	861 520	
Endring i utsatt skatt	-239 237	-229 076	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>883 356</b>	<b>632 444</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	4 015 256	2 874 747	
Endring i midlertidige forskjeller	1 087 439	1 041 253	
Avgitt konsernbidrag	-5 102 695	-3 916 001	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	1 122 593	861 520	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 122 593	-861 520	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-9 360 038	-8 268 800	1 091 239
Fordringer	-108 423	-112 223	-3 800
<b>Sum</b>	<b>-9 468 462</b>	<b>-8 381 023</b>	<b>1 087 439</b>
<b>Sum</b>	<b>-9 468 462</b>	<b>-8 381 023</b>	<b>1 087 439</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 083 062</b>	<b>-1 843 825</b>	<b>239 237</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Resultat før skatt	4 015 256	2 874 747	
22 % skatt av resultat før skatt	883 356	632 444	
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>883 356</b>	<b>632 444</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

## Note 3 Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og i konsernregnskapet.



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

Document ID:  
E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



## Note 4 Anleggsmidler

	Tomt	Driftsløsøre	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01	33 800 000	1 129 849	135 635 013	170 564 862
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>33 800 000</b>	<b>1 129 849</b>	<b>135 635 013</b>	<b>170 564 862</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	1 129 849	9 082 704	10 212 553
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>33 800 000</b>	<b>0</b>	<b>126 552 309</b>	<b>160 352 309</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 150 476</b>	<b>1 150 476</b>
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		5 år	120 år	

## Note 5 Lønnskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse, ytt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder eller styret i regnskapsåret.

### Revisor

Det er kostnadsført kr. 43 380 inkl mva i honorar til revisor i 2023 for lovpålagt revisjon.

## Note 6 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld består av pantelån kr 154 636 790. Panthaver er Husbanken og det gjelder Gnr 187, Bnr 336-338 og Snr 1-32 i Oslo Kommune.

Samme eiendom er videre stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet med kr 25 000 000. Panthaver er Handelsbanken.

Kr 143 405 396 av langsiktig gjeld forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Det er inngått avtale med Oslo Kommune om rett til tilvise 38 boliger på eiendommen i 20 år fra Husbankens utbetaling av grunnlånet.

## Note 7 Annen finansiell fordring

Beløpet består av finansiell post som gjelder honorar ifm. låneformidling, belastet utlegg fra konsernspiss. Beløpet blir kostnadsført som finanskostnad over Husbanklånets løpetid, 50 år.



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

Document ID:  
E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital (-tapt)	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	300 000	36 619 551	490 355	38 409 906
Årets resultat	0	0	0	3 131 900	3 131 900
Avsatt konsernbidrag	0	0	0	-3 980 102	-3 980 102
Pr 31.12	1 000 000	300 000	36 619 551	-357 847	37 561 704

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	33 514 418	34 251 886
Sum fordringer	33 514 418	34 251 886

Gjeld	2023	2022
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (skyldig konsernbidrag)	5 102 695	3 916 000
Sum gjeld	5 102 695	3 916 000

Mellomværende er ikke renteberegnet i 2023.

Selskapet har forvaltningsavtale med Boligforvaltning AS.

Selskapet har stillet eiendom som sikkerhet for selskap i konsernet på NOK 35 000 000. Balanseført verdi på eiendommen utgjør 160 352 309 per 31.12.2023.

## Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapitalen består av:

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	100	1 000 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonær:

Aksjonær:	Antall aksjer	Eierandel
Selvaag Utleiebolig AS	10 000	100 %
Sum	10 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



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

Document ID:  
E4D0030225714322BD0A14D70A92E0B0



Til generalforsamlingen i Bjørnåsen Syd 3 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnåsen Syd 3 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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>

PwC Oslo, 7. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Therese Thoresen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Thoresen, Therese	BANKID	2024-03-21 22:03

**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.