



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 01.09.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	80 087 467	79 762 154
Sum inntekter		80 087 467	79 762 154
Kostnader			
Varekostnad	2	67 944 458	65 581 656
Lønnskostnad	3	11 602 863	12 818 379
Avskrivning på varige driftsmidler	4	250 483	408 018
Annen driftskostnad		4 263 439	4 635 600
Sum kostnader		84 061 242	83 443 653
Driftsresultat		-3 973 775	-3 681 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 740	4 992
Annen finansinntekt		29 890	33 018
Sum finansinntekter		44 630	38 011
Annen rentekostnad		23 841	43 553
Annen finanskostnad		8 099	28 992
Sum finanskostnader		31 940	72 545
Netto finans		12 690	-34 535
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 961 085	-3 716 033
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 288 642	-550 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 672 443	-3 166 033
Årsresultat		-2 672 443	-3 166 033
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 672 443	-3 166 033
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-4 568 821	
Overføringer annen innskutt egenkapital		1 896 378	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer annen egenkapital			-3 166 033
Sum overføringer og disponeringer		-2 672 443	-3 166 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	800 000	
Sum immaterielle eiendeler		800 000	
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	19 652	31 992
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	506 332	339 039
Sum varige driftsmidler		525 984	371 031
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner			98 212
Sum finansielle anleggsmidler			98 212
Sum anleggsmidler		1 325 984	469 243
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 433 014	1 823 609
Andre kortsiktige fordringer		1 095 538	6 430 029
Konsernfordringer	2	8 873 436	4 643 897
Sum fordringer		13 401 988	12 897 535
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 081 377	4 415 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 081 377	4 415 829
Sum omløpsmidler		19 483 366	17 313 364
SUM EIENDELER		20 809 349	17 782 607

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	2 339 579	443 201
Sum innskutt egenkapital		2 369 579	473 201
Sum egenkapital		2 369 579	473 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	821 386	740 131
Langsiktig konserngjeld	2	707 637	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 529 023	3 240 131
Sum langsiktig gjeld		1 529 023	3 240 131
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 398 304	1 057 021
Skyldig offentlige avgifter		4 051 872	3 460 397
Kortsiktig konserngjeld	2	1 786 177	
Annen kortsiktig gjeld		9 674 396	9 551 857
Sum kortsiktig gjeld		16 910 748	14 069 275
Sum gjeld		18 439 770	17 309 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 809 349	17 782 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 923881

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 01.09.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.09.2022



Organisasjonsnr: 998 051 444
BJØRVIKA APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	80 087 467	79 762 154
Sum inntekter		80 087 467	79 762 154
Kostnader			
Varekostnad	2	67 944 458	65 581 656
Lønnskostnad	3	11 602 863	12 818 379
Avskrivning på varige driftsmidler	4	250 483	408 018
Annen driftskostnad		4 263 439	4 635 600
Sum kostnader		84 061 242	83 443 653
Driftsresultat		-3 973 775	-3 681 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 740	4 992
Annen finansinntekt		29 890	33 018
Sum finansinntekter		44 630	38 011
Annen rentekostnad		23 841	43 553
Annen finanskostnad		8 099	28 992
Sum finanskostnader		31 940	72 545
Netto finans		12 690	-34 535
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-3 961 085	-3 716 033
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 288 642	-550 000
Årsresultat		-2 672 443	-3 166 033
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 672 443	-3 166 033
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-4 568 821	
Overføringer annen innskutt egenkapital		1 896 378	
Overføringer annen egenkapital			-3 166 033
Sum overføringer og disponeringer		-2 672 443	-3 166 033



Organisasjonsnr: 998 051 444
BJØRVIKA APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	800 000	
Sum immaterielle eiendeler		800 000	

Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	4	19 652	31 992
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	506 332	339 039
Sum varige driftsmidler		525 984	371 031

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner			98 212
Sum finansielle anleggsmidler			98 212

Sum anleggsmidler		1 325 984	469 243
--------------------------	--	------------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		3 433 014	1 823 609
Andre kortsiktige fordringer		1 095 538	6 430 029
Konsernfordringer	2	8 873 436	4 643 897
Sum fordringer		13 401 988	12 897 535

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	6 081 377	4 415 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 081 377	4 415 829

Sum omløpsmidler		19 483 366	17 313 364
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		20 809 349	17 782 607
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	2 339 579	443 201



Sum innskutt egenkapital	2 369 579	473 201
Sum egenkapital	2 369 579	473 201
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 821 386	740 131
Langsiktig konserngjeld	2 707 637	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 529 023	3 240 131
Sum langsiktig gjeld	1 529 023	3 240 131
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 398 304	1 057 021
Skyldig offentlige avgifter	4 051 872	3 460 397
Kortsiktig konserngjeld	2 1 786 177	
Annen kortsiktig gjeld	9 674 396	9 551 857
Sum kortsiktig gjeld	16 910 748	14 069 275
Sum gjeld	18 439 770	17 309 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 809 349	17 782 607



Organisasjonsnr: 998 051 444
BJØRVIKA APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
28.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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



**Årsregnskap 2021
for
Bjørvika Apartments AS**

Organisasjonsnr. 998051444

Penneo Dokumentnøkkel: HJNJ-V2J6Q-BI4DL-KEZ0E-A334F-0T7AE



Bjørvika Apartments AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	80 087 467	79 762 154
Sum driftsinntekter		80 087 467	79 762 154
Driftskostnader			
Varekostnad	2	67 944 458	65 581 656
Lønnskostnad	3	11 602 863	12 818 379
Avskrivning på varige driftsmidler	4	250 483	408 018
Annen driftskostnad		4 263 439	4 635 600
Sum driftskostnader		84 061 242	83 443 653
DRIFTSRESULTAT		(3 973 775)	(3 681 499)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		14 740	4 992
Annen finansinntekt		29 890	33 018
Sum finansinntekter		44 630	38 011
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		23 841	43 553
Annen finanskostnad		8 099	28 992
Sum finanskostnader		31 940	72 545
NETTO FINANSPOSTER		12 690	(34 535)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 961 085)	(3 716 033)
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(1 288 642)	(550 000)
ORDINÆRT RESULTAT		(2 672 443)	(3 166 033)
ÅRSRESULTAT		(2 672 443)	(3 166 033)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(4 568 821)	0
Overføringer annen innskutt egenkapital		1 896 378	0
Overføringer annen egenkapital		0	(3 166 033)
SUM OVERF. OG DISP.		(2 672 443)	(3 166 033)

Penneo Dokumentnøkkel: HJNJ-V2J6Q-BI4DL-KEZ0E-A334F-0T7AE



Bjørvika Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	800 000	0
Sum immaterielle eiendeler		800 000	0
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	19 652	31 992
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	506 332	339 039
Sum varige driftsmidler		525 984	371 031
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner mv		0	98 212
Sum finansielle anleggsmidler		0	98 212
SUM ANLEGGSMIDLER		1 325 984	469 243
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		3 433 014	1 823 609
Fordringer på konsernselskap	2	8 873 436	4 643 897
Andre kortsiktige fordringer		1 095 538	6 430 029
Sum fordringer		13 401 988	12 897 535
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 081 377	4 415 829
SUM OMLØPSMIDLER		19 483 366	17 313 364
SUM EIENDELER		20 809 349	17 782 607

Penneo Dokumentnøkkel: HJNJ-V2J6Q-BI4DL-KEZ0E-A334F-0T7AE



Bjørvika Apartments AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	2 339 579	443 201
Sum innskutt egenkapital		2 369 579	473 201
SUM EGENKAPITAL		2 369 579	473 201
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	821 386	740 131
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	707 637	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 529 023	3 240 131
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 529 023	3 240 131
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 398 304	1 057 021
Skyldig offentlige avgifter		4 051 872	3 460 397
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	1 786 177	0
Annen kortsiktig gjeld		9 674 396	9 551 857
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 910 748	14 069 275
SUM GJELD		18 439 770	17 309 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 809 349	17 782 607

Oslo den _____ 2022

Ole Henrik Engen
Styrets leder/Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: HJNUJ-V2J6Q-BI4DL-KEZ0E-A334F-0T7AE



Bjørvika Apartments AS

Noter 2021

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 - Offentlig tilskudd

Selskapet har mottatt kompensasjon i samsvar med kompensasjonsordningen for næringslivet. Inntektsført utgjør kr. 10 565 014. Beløpet inngår i andre driftsinntekter.

Noter for Bjørvika Apartments AS

Organisasjonsnr. 998051444

Penneo Dokumentnøkkel: HJNJ-V2J6Q-BI4DL-KEZ0E-A334F-0T7AE



Bjørvika Apartments AS

Noter 2021

Note 2 - Mellomværende med konsernselskap

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktige fordringer	8 873 436	4 643 897
Kortsiktig gjeld	-1 786 177	0
Langsiktig gjeld	-707 637	-2 500 000

Selskapet har i 2021 betalt leie til Apartments Invest AS og Apartments Invest 2 AS med kr. 8 606 500. Beløpet inngår i varekostnad.

Note 3 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	12 974 657	10 394 390
Arbeidsgiveravgift	1 802 869	1 696 722
Pensjonskostnader	182 697	303 221
Andre lønnsrelaterte ytelser	-3 357 360	424 046
Totalt	11 602 863	12 818 379

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. 3 611 895 og trekkes fra i posten andre lønnsrelaterte ytelser.

Konsernet har sysselsatt 28 årsverk i regnskapsåret.

Note 4 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	0	55 738	1 821 210	1 876 948
+ Tilgang	800 000	0	436 281	1 236 281
- Avgang	0	0	200 000	200 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	800 000	55 738	2 057 491	2 913 229
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	23 745	1 482 162	1 505 907
+ Ordinære avskrivninger	0	12 341	238 142	250 483
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	169 145	169 145
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	36 086	1 551 159	1 587 245
Balansført verdi pr 31/12	800 000	19 652	506 332	1 325 984
Prosentstatts for ord.avskr	10-10	20-20	20-33	



Bjørvika Apartments AS

Noter 2021

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		2021
Resultat før skattekostnader		-3 961 085
Permanente og andre forskjeller		1 141
Endring i midlertidige forskjeller		33 533
Mottatt konsernbidrag		5 857 463
Anvendt skattemessig framførbart underskudd		1 931 052
Inntekt		0
	2021	2020
Skatteeffekt av konsernbidrag	-1 288 642	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	0	-550 000
Samlede ordinære skattekostnader	-1 288 642	-550 000

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-320 734	-287 201
+ Utestående fordringer	-85 000	-85 000
- Fremførbart skattemessig underskudd	28 897	1 959 949
Sum negative skatteøkende forskjeller	434 631	2 332 150
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	434 631	2 332 150
Ikke bokført utsatt skattefordel	95 618	513 073

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 620 579 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 431 681.

Note 7 - 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 %



Bjørvika Apartments AS

Noter 2021

Note 8 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	443 201	473 201
Fra årets resultat		1 896 378	1 896 378
Pr 31.12.	30 000	2 339 579	2 369 579

Note 9 - Gjeld og pantstillelser

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	821 386	740 131
Balanseført verdi av pantesikrede eiendeler		
Driftsmidler	437 898	339 039

Selskapet har ingen gjeldsposter med forfall lenger en 5 år.

Penneo Dokumentnøkkel: HJNJ-V2J6Q-BI4DL-KEZ0E-A334F-0T7AE



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: 193.69.xxx.xxx

2022-09-01 20:00:24 UTC



Ole Henrik Engen

Styreleder

På vegne av: Bjørvika Apartments AS

Serienummer: 9578-5995-4-932630

IP: 193.69.xxx.xxx

2022-09-01 20:00:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HUNU-V2J6C-BI4DL-KEZ0E-A334F-0T7AE

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/validate>



REVISORKONSULT
TYNSET RØROS OSLO

Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i
Bjørvika Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Bjørvika Apartments AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 672 443. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 62 20 21 80
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
Øststensjøveien 36, 0667 Oslo
+ 47 911 80 082
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
+ 47 928 85 246
post@revisorkonsult.no

Penneo Dokumentnr: 01B70-ENZVM-XUVJZ-EZFFE-DSDDB-PSF8D



Bjørvika Apartments AS
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Side 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 avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

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

OSLO, 1. september 2022

Revisorkonsult AS

Rune Negård
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 01B70-ENZVM-XUVJZ-EZFFE-DSDD8-PS88

Hovedkontor
Tynset

- Parkveien 1, 2500 Tynset
- + 47 62 20 21 80
- post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo

- Østensjøveien 36, 0667 Oslo
- + 47 911 80 082
- post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros

- Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
- + 47 928 85 246
- post@revisorkonsult.no



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."

Rune Negård

Partner

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: 9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2022-09-09 07:26:28 UTC



Rune Negård

Statsautorisert revisor

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: 9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2022-09-09 07:26:28 UTC



Penneo DokumentID: 01B70-ENVYM-XUVJZ-EZFFE-DSDD8-PS8D

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/validate>