



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 365
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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 Erik Østreng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		663 655	487 002
Sum kostnader		663 655	487 002
Driftsresultat		-663 655	-487 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		403	4 174
Sum finansinntekter		403	4 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern		448 841	356 603
Annen finanskostnad		38	120
Sum finanskostnader		448 879	356 723
Netto finans		-448 475	-352 549
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-1 112 130	-839 550
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-244 668	-184 701
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-867 462	-654 849
Årsresultat		-867 462	-654 849
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-867 462	-654 849
Totalresultat		-867 462	-654 849
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-867 462	-654 849
Sum overføringer og disponeringer		-867 462	-654 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjoner	3	8 828 393	4 385 125
Sum immaterielle eiendeler		8 828 393	4 385 125
Sum anleggsmidler		8 828 393	4 385 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	27 143 349	21 737 460
Fordringer			
Kundefordringer			351 000
Konsernfordringer	5	3 156 256	4 017 050
Sum fordringer		3 156 256	4 368 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 816 408	824 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 816 408	824 405
Sum omløpsmidler		32 116 013	26 929 915
SUM EIENDELER		40 944 406	31 315 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 063 701	7 601 821
Sum innskutt egenkapital		13 063 701	10 601 821
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	7	-3 835 595	-2 968 133
Sum opptjent egenkapital		-3 835 595	-2 968 133
Sum egenkapital		9 228 106	7 633 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 756 645	1 306 937
Sum avsetninger for forpliktelser		1 756 645	1 306 937
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	21 113 237	17 681 446
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 828 393	4 385 125
Sum annen langsiktig gjeld		29 941 630	22 066 571
Sum langsiktig gjeld		31 698 275	23 373 508
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 025	307 844
Sum kortsiktig gjeld		18 025	307 844
Sum gjeld		31 716 300	23 681 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 944 406	31 315 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 415331

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 365
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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 Erik Østreng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 996 737 365
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		663 655	487 002
Sum kostnader		663 655	487 002
Driftsresultat		-663 655	-487 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		403	4 174
Sum finansinntekter		403	4 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern		448 841	356 603
Annen finanskostnad		38	120
Sum finanskostnader		448 879	356 723
Netto finans		-448 475	-352 549
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-1 112 130	-839 550
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-244 668	-184 701
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-867 462	-654 849
Årsresultat		-867 462	-654 849
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-867 462	-654 849
Totalresultat		-867 462	-654 849
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-867 462	-654 849
Sum overføringer og disponeringer		-867 462	-654 849



Organisasjonsnr: 996 737 365
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjoner	3	8 828 393	4 385 125
Sum immaterielle eiendeler		8 828 393	4 385 125
Sum anleggsmidler		8 828 393	4 385 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	27 143 349	21 737 460
Fordringer			
Kundefordringer			351 000
Konsernfordringer	5	3 156 256	4 017 050
Sum fordringer		3 156 256	4 368 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 816 408	824 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 816 408	824 405
Sum omløpsmidler		32 116 013	26 929 915
SUM EIENDELER		40 944 406	31 315 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 063 701	7 601 821
Sum innskutt egenkapital		13 063 701	10 601 821
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-3 835 595	-2 968 133
Sum opptjent egenkapital		-3 835 595	-2 968 133
Sum egenkapital		9 228 106	7 633 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 756 645	1 306 937
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 756 645	1 306 937



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	21 113 237	17 681 446
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 828 393	4 385 125
Sum annen langsiktig gjeld		29 941 630	22 066 571
Sum langsiktig gjeld		31 698 275	23 373 508
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 025	307 844
Sum kortsiktig gjeld		18 025	307 844
Sum gjeld		31 716 300	23 681 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 944 406	31 315 040



Organisasjonsnr: 996 737 365
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Bjerke AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Bjerke AS som 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 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 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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



Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

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

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-17

 Legally signed by
Christopher Brunvoll
2022-03-17

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Bjerke AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		663 655	487 002
Sum driftskostnader		<u>663 655</u>	<u>487 002</u>
Driftsresultat		<u>-663 655</u>	<u>-487 002</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		403	4 174
Rentekostnad til foretak i samme konsern		448 841	356 603
Annen finanskostnad		38	120
Resultat av finansposter		<u>-448 475</u>	<u>-352 549</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	2	-1 112 130	-839 550
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-244 668	-184 701
Ordinært resultat	7	<u>-867 462</u>	<u>-654 849</u>
Årsresultat		<u>-867 462</u>	<u>-654 849</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-867 462	-654 849
Sum overføringer		<u>-867 462</u>	<u>-654 849</u>



Balanse

Selvaag Bolig Bjerke AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Tomteopsjoner	3	8 828 393	4 385 125
Sum immaterielle eiendeler		<u>8 828 393</u>	<u>4 385 125</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 828 393</u>	<u>4 385 125</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	4	27 143 349	21 737 460
Kundefordringer		0	351 000
Andre fordringer på selskap i samme konsern	5	3 156 256	4 017 050
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 816 408	824 405
Sum omløpsmidler		<u>32 116 013</u>	<u>26 929 915</u>
Sum eiendeler		<u>40 944 406</u>	<u>31 315 040</u>



Balanse

Selvaag Bolig Bjerke AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 063 701	7 601 821
Sum innskutt egenkapital		<u>13 063 701</u>	<u>10 601 821</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-3 835 595	-2 968 133
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 835 595</u>	<u>-2 968 133</u>
Sum egenkapital		<u>9 228 106</u>	<u>7 633 688</u>
Gjeld			
Utsatt skatt		1 756 645	1 306 937
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 828 393	4 385 125
Gjeld til selskap i samme konsern	5	21 113 237	17 681 446
Sum annen langsiktig gjeld		<u>29 941 630</u>	<u>22 066 571</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 025	307 844
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 025</u>	<u>307 844</u>
Sum gjeld		<u>31 716 300</u>	<u>23 681 352</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>40 944 406</u>	<u>31 315 040</u>

Oslo, 05.03.2022
Styret i Selvaag Bolig Bjerke AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Bolig Bjerke AS

Noter til regnskapet for 2021

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 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-694 376	-883 751
Endring i utsatt skatt	449 708	699 050
Skattekostnad ordinært resultat	-244 668	-184 701
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 112 130	-839 550
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 044 126	-3 177 499
Mottatt konsernbidrag	3 156 256	4 017 050
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-694 376	-883 751
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	694 376	883 751
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	7 984 750	5 940 624	-2 044 126
Sum	7 984 750	5 940 624	-2 044 126
Grunnlag for utsatt skatt	7 984 750	5 940 624	-2 044 126
Utsatt skatt (22 %)	1 756 645	1 306 937	-449 708

Note 3 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.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten

Note 4 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Varer i arbeid	27 143 349	21 737 460
Balansført verdi pr. 31.12	27 143 349	21 737 460

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



Selvaag Bolig Bjerke AS

Note 5 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	3 156 256	4 017 050
	2021	2020
Gjeld til selskap i samme konsern	21 113 237	17 681 446
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 6 Bankinnskudd

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

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 000 000	1 000 000	7 601 821	-2 968 133	7 633 688
Årets resultat	0	0	0	-867 462	-867 462
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 461 880	0	2 461 880
Egenkapital 31.12.2021	2 000 000	1 000 000	10 063 701	-3 835 595	9 228 106

Note 8 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.