



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 365
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE 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: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		753 554	803 298
Sum kostnader		753 554	803 298
Driftsresultat		-753 554	-803 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 496	3 779
Sum finansinntekter		15 496	3 779
Annen finanskostnad		2 710	107
Sum finanskostnader		2 710	107
Netto finans		12 787	3 673
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-740 767	-799 625
Skattekostnad på resultat	3	-162 969	-175 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		-577 798	-623 707
Årsresultat	4	-577 798	-623 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-577 798	-623 707
Totalresultat		-577 798	-623 707
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-577 798	-623 707
Sum overføringer og disponeringer		-577 798	-623 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteopsjoner	5	25 355 131	15 248 142
Sum immaterielle eiendeler		25 355 131	15 248 142
Sum anleggsmidler		25 355 131	15 248 142
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	54 965 045	40 847 380
Fordringer			
Konsernfordringer	7	6 845 303	3 051 122
Sum fordringer		6 845 303	3 051 122
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 318 787	215 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 787	215 706
Sum omløpsmidler		63 129 136	44 114 208
SUM EIENDELER		88 484 267	59 362 351

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	17 782 912	12 443 576
Sum innskutt egenkapital		20 782 912	15 443 576

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	4	-5 037 100	-4 459 302
Sum opptjent egenkapital		-5 037 100	-4 459 302
Sum egenkapital	4	15 745 812	10 984 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 594 972	2 251 974
Sum avsetninger for forpliktelser		3 594 972	2 251 974
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	42 876 108	30 858 498
Øvrig langsiktig gjeld	5	25 287 878	15 180 889
Sum annen langsiktig gjeld		68 163 986	46 039 387
Sum langsiktig gjeld		71 758 958	48 291 361
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	979 497	86 715
Sum kortsiktig gjeld		979 497	86 715
Sum gjeld		72 738 455	48 378 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 484 267	59 362 351



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546874

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 365
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BJERKE 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: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 996 737 365
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		753 554	803 298
Sum kostnader		753 554	803 298
Driftsresultat		-753 554	-803 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 496	3 779
Sum finansinntekter		15 496	3 779
Annen finanskostnad		2 710	107
Sum finanskostnader		2 710	107
Netto finans		12 787	3 673
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-740 767	-799 625
Skattekostnad på resultat	3	-162 969	-175 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		-577 798	-623 707
Årsresultat	4	-577 798	-623 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-577 798	-623 707
Totalresultat		-577 798	-623 707
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-577 798	-623 707
Sum overføringer og disponeringer		-577 798	-623 707



Organisasjonsnr: 996 737 365
SELVAAG BOLIG BJERKE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteoppsjoner	5	25 355 131	15 248 142
Sum immaterielle eiendeler		25 355 131	15 248 142
Sum anleggsmidler		25 355 131	15 248 142
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	54 965 045	40 847 380
Fordringer			
Konsernfordringer	7	6 845 303	3 051 122
Sum fordringer		6 845 303	3 051 122
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	1 318 787	215 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 318 787	215 706
Sum omløpsmidler		63 129 136	44 114 208
SUM EIENDELER		88 484 267	59 362 351
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	17 782 912	12 443 576
Sum innskutt egenkapital		20 782 912	15 443 576
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-5 037 100	-4 459 302
Sum opptjent egenkapital		-5 037 100	-4 459 302
Sum egenkapital	4	15 745 812	10 984 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 594 972	2 251 974
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 594 972	2 251 974



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	42 876 108	30 858 498
Øvrig langsiktig gjeld	5	25 287 878	15 180 889
Sum annen langsiktig gjeld		68 163 986	46 039 387
Sum langsiktig gjeld		71 758 958	48 291 361
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	979 497	86 715
Sum kortsiktig gjeld		979 497	86 715
Sum gjeld		72 738 455	48 378 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 484 267	59 362 351



Organisasjonsnr: 996 737 365
SELVAAG BOLIG BJERKE 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.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Bjerke AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Bjerke AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder 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 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. 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, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



Selvaag Bolig Bjerke AS



Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Bjerke AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		753 554	803 298
Sum driftskostnader		<u>753 554</u>	<u>803 298</u>
Driftsresultat		<u>-753 554</u>	<u>-803 298</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 496	3 779
Annen finanskostnad		2 710	107
Resultat av finansposter		<u>12 787</u>	<u>3 673</u>
Resultat før skattekostnad	3	-740 767	-799 625
Skattekostnad på resultat	3	-162 969	-175 918
Resultat		<u>-577 798</u>	<u>-623 707</u>
Årsresultat	4	<u>-577 798</u>	<u>-623 707</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-577 798	-623 707
Sum overføringer		<u>-577 798</u>	<u>-623 707</u>



Balanse

Selvaag Bolig Bjerke AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Tomteoppsjoner	5	25 355 131	15 248 142
Sum immaterielle eiendeler		<u>25 355 131</u>	<u>15 248 142</u>
Sum anleggsmidler		<u>25 355 131</u>	<u>15 248 142</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6	54 965 045	40 847 380
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	6 845 303	3 051 122
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 318 787	215 706
Sum omløpsmidler		<u>63 129 136</u>	<u>44 114 208</u>
Sum eiendeler		<u>88 484 267</u>	<u>59 362 351</u>



Balanse

Selvaag Bolig Bjerke AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	17 782 912	12 443 576
Sum innskutt egenkapital		<u>20 782 912</u>	<u>15 443 576</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-5 037 100	-4 459 302
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 037 100</u>	<u>-4 459 302</u>
Sum egenkapital	4	<u>15 745 812</u>	<u>10 984 274</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	3 594 972	2 251 974
Øvrig langsiktig gjeld	5	25 287 878	15 180 889
Gjeld til selskap i samme konsern	7	42 876 108	30 858 498
Sum annen langsiktig gjeld		<u>68 163 986</u>	<u>46 039 387</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	979 497	86 715
Sum kortsiktig gjeld		<u>979 497</u>	<u>86 715</u>
Sum gjeld		<u>72 738 455</u>	<u>48 378 077</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>88 484 267</u>	<u>59 362 351</u>

Oslo, 05.03.2024
Styret i Selvaag Bolig Bjerke AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Bolig Bjerke AS

Noter til regnskapet for 2023

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 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 505 967	-671 247
Endring i utsatt skatt	1 342 998	495 329
Skattekostnad ordinært resultat	-162 969	-175 918
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-740 767	-799 625
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-6 104 536	-2 251 497
Mottatt konsernbidrag	6 845 303	3 051 122
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 505 967	-671 247
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 505 967	671 247
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	16 340 783	10 236 247	-6 104 536
Sum	16 340 783	10 236 247	-6 104 536
Grunnlag for utsatt skatt	16 340 783	10 236 247	-6 104 536
Utsatt skatt (22 %)	3 594 972	2 251 974	-1 342 998

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	2 000 000	1 000 000	12 443 576	-4 459 302	10 984 274
Årets resultat	0	0	0	-577 798	-577 798
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 339 336	0	5 339 336
Egenkapital 31.12.2023	2 000 000	1 000 000	17 782 912	-5 037 100	15 745 812



Selvaag Bolig Bjerke AS

Note 5 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 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Varer i arbeid	54 965 045	40 847 380
Balansført verdi pr. 31.12	54 965 045	40 847 380

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



Selvaag Bolig Bjerke AS

Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	6 845 303	3 051 122
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	43 178 848	30 858 498
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 8 Bankinnskudd

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