



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	990 578 532
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SOLON BOLIG AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 15 0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjetil Sømhovd Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

### 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, 07.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	817 933 025	479 198 302
Annen driftsinntekt		711 329	
<b>Sum inntekter</b>		<b>818 644 354</b>	<b>479 198 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5	740 249 858	336 653 182
Lønnskostnad	6	89 064 119	70 143 163
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 8	7 627 613	5 945 415
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	6	18 765 731	12 686 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>855 707 321</b>	<b>425 428 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 062 967</b>	<b>53 770 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9	59 231 502	28 375 293
Annen finansinntekt	9	408 352 794	486 191 379
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>467 584 296</b>	<b>514 566 672</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10	131 898 114	178 516 712
Annen rentekostnad	9	39 449 309	30 409 935
Annen finanskostnad	9	3 632 643	9 673 626
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174 980 065</b>	<b>218 600 274</b>
<b>Netto finans</b>		<b>292 604 230</b>	<b>295 966 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>255 541 263</b>	<b>349 736 534</b>
Skattekostnad på resultat	11	62 181 220	91 733 637
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			269 482 782
Avsatt til annen egenkapital		193 360 043	
Overført fra annen egenkapital			-11 479 885
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Maskiner og anlegg	7		
Bruksretteeiendeler	8	1 881 469	22 098 900
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	7 516 060	6 557 957
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 397 529</b>	<b>28 656 857</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	325 180 074	351 361 777
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern	12	260 999 999	440 999 999
Investeringer i tilknyttet selskap	13	35 859 631	32 847 008
Andre langsiktige fordringer		38 191 523	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>660 231 227</b>	<b>825 208 784</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>669 628 756</b>	<b>853 865 640</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>109 193 043</b>	<b>17 964 667</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14	11 951 599	20 072 316
Andre kortsiktige fordringer	12, 14	1 649 087 694	1 384 342 093
Krav på innbetaling av selskapskapital		1 054 142	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 662 093 436</b>	<b>1 404 414 409</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	283 951 221	21 708 522
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>283 951 221</b>	<b>21 708 522</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		2 055 237 700	1 444 087 598
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 724 866 456</b>	<b>2 297 953 238</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		24 503 526	21 511 899
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 603 526</b>	<b>21 611 899</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		665 281 903	572 549 192
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>665 281 903</b>	<b>572 549 192</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>689 885 429</b>	<b>594 161 091</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11	8 400 251	30 244
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 400 251</b>	<b>30 244</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		20 604	15 977 892
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	69 697 270	45 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 18		-819 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 717 874</b>	<b>60 158 222</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 118 125</b>	<b>60 188 466</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		2 323 171	7 063 130
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	216 000 000	396 000 000
Leverandørgjeld		4 438 172	1 984 186
Betalbar skatt	11		
Skyldig offentlige avgifter		3 537 165	35 428 044
Annen kortsiktig gjeld	12	1 730 564 394	1 203 128 321



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 956 862 902</b>	<b>1 643 603 681</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 034 981 027</b>	<b>1 703 792 147</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 724 866 456</b>	<b>2 297 953 238</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	17		
Pantstillelser	17		



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solon Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solon Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jon-Michael Grefsrød  
statsautorisert revisor



# 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."

## Jon-Michael Grefsrød

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3016511

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-06-30 19:16:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 52LS3-BM55U-JMOZA-6S7IC-107JS-HBETD

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>



# Årsregnskap 2022

## Solon Bolig AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 578 532





## Årsberetning 2022 for Solon Bolig AS

### Virksomhetens art

Solon Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp, utvikling, salg og utleie av fast eiendom, samt investering i verdipapirer. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet har i løpet av året hatt salgsinntekter knyttet til overleveringer av boliger til kunder til en verdi av kr 781 988 tusen, sammenlignet med kr 421 337 tusen i 2021. Selskapet har i 2022 hatt andre driftsinntekter på kr 36 657 tusen sammenlignet med kr 57 861 tusen i 2021. Resultatet i 2022 er kr 193 360 tusen sammenlignet med kr 258 003 tusen i 2021

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekrefte det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Risikovurderinger

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld i hovedsak er basert på avtaler om flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået ha indirekte generell betydning for eiendomsmarkedet.

Likviditeten i selskapet anses som tilfredsstillende og kredittrisikoen per i dag anses å være lav.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 1 % av total arbeidstid i regnskapsåret.

Solon Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 24 ansatte, 9 kvinner og 15 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner. Styret har ut ifra en vurdering av selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier, likevel ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

### Miljørapportering

Eiendoms- og byggebransjen bidrar til klimagassutslipp, og for å få til et reelt grønt skifte er det avgjørende at det gjøres grep på alle nivå og at hver enkelt eiendomsutvikler bidrar for å klare overgangen til lavutslippssamfunnet. Samtidig stiller myndighetene stadig strengere krav, noe som gjør at fokuset på bærekraft må være til stede og premissgivende gjennom hele prosjektutforming. Solon Bolig AS er et ansvarlig selskap som tar hensyn til sitt ytre miljø i alle deler av virksomheten. Miljøhensyn skal vektlegges og eventuelle utfordringer skal kartlegges og konsekvens utredes.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Solon Bolig AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

### Forsikring

Solon Bolig AS har en styreansvarsforsikring som gjelder for medlemmene av styret og daglig





leder. Forsikringen dekker også ansatte som pådrar seg et selvstendig ledelsesansvar, og inkluderer kontrollerte datterselskaper. Forsikringspolisen er utstedt av en anerkjent forsikringsgiver med god kredittvurdering.

#### Fremtidsutsikter:

I 2022 har økte byggekostnader, inflasjon, økte renter og tilgang på arbeidskraft i større grad påvirket salget. I en markedssituasjon preget av et noe uforutsigbart rente og kostnadsbilde, er boligkjøpere noe mer avventende, særlig i prosjektene hvor realisering ligger noe frem i tid. Det forventes imidlertid at myndighetenes tiltak for å redusere inflasjonen i form av renteøkninger og kredittrestriksjoner vil ha en positiv effekt på markedet fremover.

Markedet synes fortsatt å være differensiert med etterspørsel etter kvalitetsboliger med attraktiv beliggenhet og god arkitektur. Selskapet har i første del av 2023, etter forholdene, tilfredsstillende salg.

Det er fortsatt et langsiktig behov for nye boliger i de markedene selskapet opererer. Ved en normalisering av markedet, både mht. salg og kostnader, gir det forutsigbarhet for et fremtidig høyt salgsvolum.

Styret presiserer at det er usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

#### Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 193 360 043 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	193 360 043

Oslo, 30.06.2023  
Styret i Solon Bolig AS

---

Erik Forseth Helgesen  
styremedlem

---

Jørgen Stavrum  
styreleder





<b>Oppstilling av totalresultat</b>			
<b>Solon Bolig AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salgsinntekt	4	817 933 025	479 198 302
Annen driftsinntekt		711 329	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>818 644 354</b>	<b>479 198 302</b>
Varekostnad	5	740 249 858	336 653 182
Lønnskostnad	6	89 064 119	70 143 163
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 8	7 627 613	5 945 415
Annen driftskostnad	6	18 765 731	12 686 407
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>855 707 321</b>	<b>425 428 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 062 967</b>	<b>53 770 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9	59 231 502	28 375 293
Annen finansinntekt	9	408 352 794	486 191 379
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10	131 898 114	178 516 712
Annen rentekostnad	9	39 449 309	30 409 935
Annen finanskostnad	9	3 632 643	9 673 626
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>292 604 230</b>	<b>295 966 398</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>255 541 263</b>	<b>349 736 534</b>
Skattekostnad på resultat	11	62 181 220	91 733 637
<b>Resultat</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>
Øvrige resultatelementer			
<b>Totalresultat for perioden</b>			
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	269 482 782
Avsatt til annen egenkapital		193 360 043	0
Overført fra annen egenkapital		0	11 479 885
<b>Sum overføringer</b>		<b>193 360 043</b>	<b>258 002 897</b>
<b>Solon Bolig AS</b>			<b>Side 4</b>





<b>Oppstilling av finansiell stilling</b>			
<b>Solon Bolig AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksretteiendeler	8	1 881 469	22 098 900
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	7 516 060	6 557 957
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 397 529</b>	<b>28 656 857</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	10	325 180 074	351 361 777
Lån til foretak i samme konsern	12	260 999 999	440 999 999
Investeringer i tilknyttet selskap	13	35 859 631	32 847 008
Andre langsiktige fordringer		38 191 523	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>660 231 227</b>	<b>825 208 784</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>669 628 756</b>	<b>853 865 640</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	109 193 043	17 964 667
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14	11 951 599	20 072 316
Andre kortsiktige fordringer	12, 14	1 649 087 694	1 384 342 093
Krav på innbetaling av aksjekapital		1 054 142	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 662 093 436</b>	<b>1 404 414 409</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	283 951 221	21 708 522
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 055 237 700</b>	<b>1 444 087 598</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 724 866 456</b>	<b>2 297 953 238</b>
<b>Solon Bolig AS</b>			<b>Side 5</b>



**Oppstilling av finansiell stilling****Solon Bolig AS**

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		24 503 526	21 511 899
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 603 526</b>	<b>21 611 899</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		665 281 903	572 549 192
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>665 281 903</b>	<b>572 549 192</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>689 885 429</b>	<b>594 161 091</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	11	8 400 251	30 244
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>8 400 251</b>	<b>30 244</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Leieforpliktelse		20 604	15 977 892
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	69 697 270	45 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 18	0	-819 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 717 874</b>	<b>60 158 222</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leieforpliktelse		2 323 171	7 063 130
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	216 000 000	396 000 000
Leverandørgjeld		4 438 172	1 984 186
Skyldig offentlige avgifter		3 537 165	35 428 044
Annen kortsiktig gjeld	12	1 730 564 394	1 203 128 321
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 956 862 902</b>	<b>1 643 603 681</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 034 981 027</b>	<b>1 703 792 147</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 724 866 456</b>	<b>2 297 953 238</b>

Oslo, 30.06.2023  
Styret i Solon Bolig ASErik Forseth Helgesen  
styremedlemJørgen Stavrum  
styreleder



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Solon Bolig AS</b>			
	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		255 541 263	349 736 534
Ordinære avskrivninger		7 627 613	5 945 415
Endring i varelager		-91 228 376	55 562 018
Endring i kundefordringer		8 120 717	26 339 718
Endring i leverandørgjeld		2 453 986	1 012 383
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-22 914 655	-108 719 246
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivite</b>		<b>159 600 548</b>	<b>329 876 822</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	1 046 332
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 687 634	-181 357
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper		-5 278 803	-9 196 181
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitete</b>		<b>-6 966 437</b>	<b>-8 331 206</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger/innbetalinger av gjeld til konsernse		264 911 318	-292 702 087
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-155 302 730	-181 880 102
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>109 608 588</b>	<b>-474 582 189</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		262 242 699	-153 036 573
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		21 708 522	174 745 095
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.</b>		<b>283 951 221</b>	<b>21 708 522</b>
<b>Solon Bolig AS</b>		<b>Side 7</b>	





**Oppstilling over endringer i egenkapitalen**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>21 511 899</b>	<b>572 549 192</b>	<b>594 161 091</b>
Årets resultat			193 360 043	193 360 043
Mottatt konsernbidrag	0	2 991 627	0	2 991 627
Avgitt konsernbidrag	0	0	-100 627 332	-100 627 332
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>24 503 526</b>	<b>665 281 903</b>	<b>689 885 429</b>





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Selskapet anvender forenklinger fra IFRS iht forskrift om forenklet IFRS 3-1:

- IFRS 1 nr. D6 fravikes slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapsskikk kan videreføres ved overgangen uten hensyn til angitte kriterier i IFRS 1.
- IFRS 5 fravikes, men slik at anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet istedenfor må innregnes og måles etter prinsippene i IAS 16.
- IAS 10 nr. 12 og 13, IAS 18 nr. 30 og IFRIC 17 nr. 10 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

## Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## Valuta

Årsregnskapet presenteres i Norske kroner (NOK), som også er den funksjonelle valutaen i selskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

## IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 gjelder, med begrensede unntak, for all inntekt som stammer fra kontrakter med kunder. IFRS 15 etablerer en fem-steps modell for regnskapsmessig behandling av inntekter som stammer fra kontrakter med kunder og krever at inntekter er innregnet til det beløp som reflekterer vederlaget som virksomheten forventer i bytte mot å overføre en vare eller en tjeneste til en kunde. IFRS 15 krever at virksomheter bruker skjønn, og tar hensyn til alle relevante fakta og omstendigheter når kundekontraktene vurderes i de ulike stegene i modellen. Standarden spesifiserer også regnskapsføringen knyttet til de marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt og de utgiftene som foretaket pådrar seg for å oppfylle denne kontrakten. Under IFRS 15 inntektsfører selskapet ved fullført kontrakt. Siden Norge har en dekningsalgsordning som følger av den norske bustadsoppføringslova, så er konklusjonen at inntektsføring over tid ikke er aktuelt og at inntekt tas når kjøper har overtatt kontroll på varen som selges, i Solon Bolig sitt tilfelle en leilighet eller et hus. Inntekter måles til den virkelige verdien av det vederlaget som mottas eller som skal mottas. Under gis informasjon om sentrale inntektsstrømmer.

### (a) Utviklingseiendommer til boligformål

Inntekter føres i resultatregnskapet når den vesentlige kontroll over eierskap er overdratt til kjøper. Inntekter fra salg av boliger føres i resultatregnskapet til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt. Kontroll omfatter samtidig muligheten til å hindre andre fra å styre bruken av og få fordelene fra eiendelen. Inntekt innregnes ved levering av varen, i praksis ved overtakelse av leilighet eller hus. Selskapet mottar forskuddsbetalinger fra sine kunder. Forskuddet utgjør 10 % av salgsprisen og er behandlet som en kontraktsforpliktelse. Forskuddet betales til meglers klientkonto og kunden mottar rentene for forskuddet, slik at vurderingen er at det ikke er noe betydelig





finansieringselement i dette..

## 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler føres til historisk anskaffelseskost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Historisk anskaffelseskostnad inkluderer påkostninger som kan henføres direkte til ervervet av eiendelen. Etterfølgende utgifter føres som en del av eiendelens balanseførte verdi eller føres som separate eiendeler, der det er hensiktsmessig, men kun når det anses som sannsynlig at fremtidig økonomiske nytte vil tilflyte konsernet relatert til den aktuelle påkostningen og når påkostningen kan måles på en pålitelig måte. Den balanseførte verdien av den erstattede andelen fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold kostnadsføres i den perioden de påløper. Avskrivninger føres lineært, hovedsakelig innenfor en periode på 3-10 år. Eiendelens restverdi og gjenværende levetid vurderes årlig, og justeres dersom dette anses som nødvendig. Den balanseførte verdien av en eiendel nedskrives til sin restverdi hvis eiendelens balanseførte verdi overstiger den antatt restverdien. Eventuell gevinst eller tap som følge av avhending eller annen avgang av en anleggsmiddel settes til differansen mellom salgsinntekten og den balanseførte verdien av eiendelen og føres i resultatregnskapet som netto gevinst/tap under posten annet gevinst eller tap. .

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## 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.

## Varer

Eiendom under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader, utviklingskostnader og lønnskostnader. Det foretas nedskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdiene av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarer nåverdien av forventet salgspris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring. Lånekostnader inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klargjort for endelig bruk eller for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet da det foreligger en detaljert reguleringsplan og konsernet aktivt jobber for utvikling av eiendommen.

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet. Forretningslokaler og forretningsseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager. Momentet som veier tyngst om en eiendom skal klassifiseres som varelager eller investeringseiendom er intensjonen med kjøpet. Selv om tidsperspektivet er langt med tanke på regulering er det vurdert slik at alle eiendommer kjøpt av selskapet er anskaffet for å bygge boliger.





Selskapet organiserer enkelte prosjekter som borettslag. Borettslagsandeler inntektsføres i henhold til IFRS 15 ved overlevering av bolig til kunde. Begrunnelsen er at det som overføres til kunden er en andel som gir kunden boret i borettslaget. Salg av boliger er en del av selskapets kjernevirksomhet, og ved å presentere salget av andelen som en salgsinntekt etter IFRS 15 ved overlevering, reflekteres den faktiske substansen i transaksjonen. Ferdigstilte men usolgte boliger, presenteres som varelager og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

## Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## Tilknyttede selskap

Resultater, eiendeler og gjeld i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden. Etter egenkapitalmetoden er investeringer førstegangsinnregnet til anskaffelseskost og deretter justert for etterfølgende endringer i konsernets andel av nettoeiendelene til selskapet som det er investert i. Konsernet innarbeider sin andel av nettoeiendelene i finansiell stilling og sin andel av resultatet i totalresultatregnskapet..

## Rentesikring

For å sikre seg mot eksponering knyttet til fremtidige endringer i renten på langsiktige lån har foretaket inngått rentebytteavtaler som byttes fra flytende til fast rente. Det benyttes ikke sikringsbokføring. Markedsverdien av kontrakten varierer med endringen i markedsrenten. Den etterfølgende målingen i regnskapet følger laveste verdis prinsipp. Urealiserte tap presenteres under andre finanskostnader. Løpende inn- og utbetalinger knyttet til rentebytteavtalene presenteres netto som renteinntekt eller -kostnad.

## Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige og svært likvide investeringer.

## Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktmessige forpliktelser f.eks knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

## Utleie (Leasing)

Selskapet regnskapsfører leieavtaler enten som operasjonelle eller finansielle leieavtaler, avhengig om leiekontrakten overfører i det vesentlige alle risikoer og fordeler som er knyttet til eierskapet til den underliggende eiendelen. Solon Bolig er ikke utleier i finansielle leieavtaler. Solon Bolig sine leieinntekter er behandlet som operasjonelle leiekontrakter og består av fremleie av kontorlokaler. Leieinntekter føres lineært i resultatregnskapet gjennom leieforholdets varighet. Eventuelle leieinsentiver føres som en integrert del av de totale leieinntektene.





## **Innleie (Leasing)**

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer Selskapet leikomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for Selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leikomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leikomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner Selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)

Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner Selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

## ***Leieforpliktelser***

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for Selskapet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsoppsjon, dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av termineringsgebyr for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at
- Selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner Selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

## ***Bruksretteeiendeler***

Selskapet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen.

## **Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.





## Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter årets slutt som har vesentlig effekt på det avlagte regnskapet.

## Note 3 Betingede forpliktelser

### Kontroll Skatteetaten:

Skatteetaten har i 2022 varslet om kontroll av regnskapet til Solon Bolig AS. Kontrollen gjelder i hovedsak beregning av utgående merverdiavgift i perioden 2019-2021, og er fortsatt pågående. Utfallet av den pågående kontrollen er usikkert, og ikke målbart. Det er derfor ikke foretatt avsetning i regnskapet knyttet til kontrollen.

### Tvist med tidligere ansatt:

Solon Bolig AS har en pågående tvist med en tidligere ansatt. Etter en vurdering er det ikke foretatt noen avsetning i regnskapet.

## Note 4 Salgsinntekter

	2022	2021
Salgsinntekter - overleverte boliger	781 987 500	421 337 000
Andre driftsinntekter	36 656 854	57 861 302
<b>Sum</b>	<b>818 644 354</b>	<b>479 198 302</b>

Andre driftsinntekter er hovedsakelig relatert til prosjektledelse og utleie.

## Note 5 Varer

Varelager	2022	2021
Ferdigstilte usolgte boliger	109 193 043	17 964 667
<b>Sum varelager</b>	<b>109 193 043</b>	<b>17 964 667</b>

Varekostnad	2022	2021
Påløpte prosjektkostnader	740 249 858	336 653 182
<b>Sum varekostnad</b>	<b>740 249 858</b>	<b>336 653 182</b>

Av samlet varelagerverdi for Solon Bolig AS pr. 31.12.2022 er kr. 109 193 043 vurdert til anskaffelseskost, mens kr. 0 er nedskrevet til virkelig verdi.

Pr. 31.12.2022 er kr. 109 193 043 av varelageret stilt som sikkerhet i forbindelse med opptak av lån.

Ferdigstilte enheter er endret fra kr 17 964 667 i 2021 til kr 109 193 043 i 2022. Dette skyldes ferdigstilling før årslutt av trinn 2 i prosjektet Magasinparken i Ski. Det er ikke vurdert å foreligge indikasjon på nedskrivning av denne delen av varelageret. Til tross for økt usikkerhet i markedet er netto realisasjonsverdi vurdert vesentlig høyere enn anskaffelseskost.





Selskapet og konsernet for øvrig har i 2023 opplevd stabilt salg av ferdigstilte enheter, og det er ikke gitt vesentlige rabatter ved salg av disse.

## Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	76 468 080	59 371 407
Arbeidsgiveravgift	8 592 845	8 980 694
Pensjonskostnader	1 763 469	894 120
Andre ytelser	2 239 725	896 943
<b>Sum</b>	<b>89 064 119</b>	<b>70 143 163</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 24 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer (NOK tusen)

	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Utøvde pensjoner	Total
Jørgen Stavrum*	Adm. direktør	1 371	0	38	0	1 409
Andreas Martinussen	Adm. direktør	2 800	300	41	4 244	7 385

\*Jørgen Stavrum, administrerende direktør fra 1. juni 2022.

Ved oppsigelse har administrerende direktør rett på 6 måneders etterlønn.

Ansatte har lån i selskapet på tilsammen kr 0. Renten tilsvarer skattefri rentesats fastsatt av myndighetene.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 109 988. I tillegg kommer honorar for skattetjenester på kr 1 036 119 og honorar for andre tjenester med kr 178 246.

## Note 7 Anleggssnote

	Bygning/tomt	Brakker etc.	Biler	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	4 041 020	5 037 650	1 929 571	11 008 241
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 687 634	0	1 687 634
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>4 041 020</b>	<b>6 725 284</b>	<b>1 929 571</b>	<b>12 695 875</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	361 864	3 688 866	1 129 085	5 179 815
<b>Bokført verdi per 31.12.2022</b>	<b>3 679 156</b>	<b>3 036 418</b>	<b>800 486</b>	<b>7 516 060</b>





Årets avskrivninger	133 360	396 050	200 121	729 531
Økonomisk levetid	30 år	5 år	5 år	

## Note 8 Bruksretteiendeler

	Leide lokaler	Annet	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	33 776 256	218 334	33 994 590
Tilgang	1 053 065	0	1 053 065
Avgang	-13 892 598	0	-13 892 598
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>20 936 723</b>	<b>218 334</b>	<b>21 155 057</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	16 687 647	161 133	16 848 780
Fremleie 31.12	2 424 808	0	2 424 808
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>1 824 268</b>	<b>57 201</b>	<b>1 881 469</b>
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2022	9 366 909	103 973	9 470 882
Årets avskrivninger	7 320 738	57 160	7 377 898

Selskapets leide eiendeler består hovedsakelig av kontorlokaler. Bruksretteiendeler knyttet til disse er presentert i tabellen over. Forventet levetid er 2-6,5 år og eiendelene avskrives lineært.

Leieavtale for selskapets hovedkontor i Olav Vs gate 5 opphører i begynnelsen av 2023. Selskapet flytter ut før avtalens utløp, noe som medfører modifisering av leieavtalen direkte, hvor eiendeler og forpliktelse reduseres, mens differanse på kr 479 816 er gevinstført. Leieavtale for nytt hovedkontor (Dronning Mauds gate 15) løper først fra 2023, og innregnes dermed ikke per 31. desember 2022. Leieforpliktelse og bruksretteiendeler i selskapet vil således være relativt lave som følge av nedjusteringene på leieavtalen knyttet til gammel leieavtale.

## Note 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	37 362 013	27 418 082
Innteksført konsernbidrag	365 992 529	343 414 608
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	47 029 351	27 646 061
Annen renteinntekt	3 660 847	729 232
Gevinst ved salg av aksjer	-23 935	115 358 689
Utbytte	4 998 252	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>459 019 057</b>	<b>514 566 672</b>
Finanskostnader	2022	2021
Netto negativ resultatandel vedr. investering i DS, TS og FKV (note 16)	2 266 180	2 599 173
Nedskrivning av finansielle eiendeler	131 898 114	178 516 712
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	38 656 344	28 541 213
Annen rentekostnad	-7 748 339	1 868 722
Annen finanskostnad	1 342 528	7 074 453





<b>Sum finanskostnader</b>	<b>166 414 826</b>	<b>218 600 274</b>
----------------------------	--------------------	--------------------

<b>Sum finansposter</b>	<b>292 604 230</b>	<b>295 966 398</b>
-------------------------	--------------------	--------------------





## Note 11 Aksjer i datterselskap

Juridisk navn	Eier-/stemm eandel	Balansført verdi*	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Askeveien Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 47 934	46 164
Bergstien 28 Eiendom AS	100 %	6 312 976	75 843	5 568 769
Bergstien 30 Eiendom AS	100 %	9 619 160	341 826	3 641 303
Bygdøy Boligutvikling AS	100 %	30 000	475 141	30 000
Ciderhus Eiendom AS	90,1 %	1 485 623	19 292	2 026 921
Drøbak Hageby AS	100 %	8 970 766	- 1 420 127	1 047 924
Gimlevang Boligutvikling AS	100 %	1 869 135	- 369 694	48 610
Holtet Boligutvikling AS	100 %	10 277 545	- 2 518 565	453 699
Industriegata Utvikling AS	100 %	31 333 430	- 1 789 425	- 7 389 863
Jegerveien Boligutvikling AS	100 %	1 100 000	- 9 561	1 216 941
Jessheim Eiendomsutvikling AS	100 %	457 221	192 869	3 108 080
Johan Bojers vei AS	70 %	21 000	-	-
Kjenslifølet AS	100 %	30 000	- 148 560	29 629
Kjonebråten Utvikling AS	100 %	60 729 532	- 506 033	12 804 080
KL Oslo AS	100 %	30 000	- 474 682	191 701
Kolbotn Boligutvikling AS	100 %	30 000	248 961	104 887
Kolbotn Infrastruktur AS	100 %	30 000	-	110 000
Kolbotn Sentrum Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 8 082	100 001
Lambertseter Boligutvikling AS	100 %	4 561 699	- 924 670	110 000
Langhus Boligutvikling AS	100 %	21 794 613	- 2 130 333	21 794 613
Lier Boligutvikling AS	100 %	26 004 911	- 2 453 927	9 464 216
Maridalsveien Boligutvikling AS	100 %	9 138 832	- 592 865	1 375 752
Måkeveien 6 AS	100 %	26 332 902	- 281 872	1 227 835
Nordstrand Bolig- & Næringsutvikling AS	70 %	1	-	- 1 191 021
Nutri Pharma AS	100 %	112 513	7	111 850
Nygårdsveien 9-11 AS	100 %	30 000	- 46 128	110 000
Ormerudveien Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 71 500	42 253
Sandaker Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 371 041	100 384
Ski Bolig & Næringsutvikling AS	100 %	12 677 223	292 184	12 677 223
Ski Bolig & Næringsutvikling II AS	100 %	127 086	25 284 158	127 086
Ski Infrastruktur AS	100 %	30 000	- 170 405	100 000
Skogsnarveien Boligutvikling AS	100 %	22 050 543	- 3 107 338	13 604 803
Skøyen Boligutvikling AS	50 %	55 000	834 027	11 503 601
Solare AS	100 %	93 340	848	107 527
Steinveien 12-14 AS	50 %	55 000	- 61 906	924 839
Storebukta Boligutvikling AS	100 %	104 599	- 3 154 228	104 599
Sønsterudveien 30 AS	100 %	1 237 815	10 618 752	1 237 815
Tanum Boligutvikling AS	100 %	1 123 913	84 422 768	1 123 913
THV Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 411 708	106 631
Tåsen Boligutvikling AS	100 %	22 099 996	- 3 707 610	1 270 610
Ulsrud Boligutvikling AS	100 %	5 706 149	- 1 744 159	601 985
Urban Hall I AS	100 %	275 699	254	275 699
Urban Hall II AS	100 %	283 335	198	283 335
Urban Næring AS	100 %	30 000	482	51 905
Veslebukta Boligutvikling AS	100 %	1 319 648	56 514 483	1 319 648
Veslebukta Boligutvikling II AS	100 %	30 000	- 614 306	51 928





Vestby Boligutvikling AS	100 %	1	- 29 308	80 692
Vestby Boligutvikling II AS	75 %	82 500	- 2 909 114	- 4 640 833
Voksenkollen Felt A AS	100 %	1	317 047	- 6 644 539
Ås Boligutvikling AS	100 %	37 346 369	- 7 330 485	15 923 723
		<b>325 180 074</b>		

Aksjer i datterselskaper er nedskrevet med NOK 131 898 114 mill. pr. 31.12.2022 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi

\* Bokført verdi i selskapsregnskapet til Solon Bolig AS per. 31. desember 2022 (kostmetoden).





## Note 11 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt på konsernbidrag	53 811 213	73 783 710
For mye/lite avsatt tidligere år	0	12 056 606
Endring i utsatt skatt	8 370 007	5 893 321
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>62 181 220</b>	<b>91 733 637</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	255 541 263	349 736 534
Permanente forskjeller	-6 425 968	-14 986 297
Endring i midlertidige forskjeller	-683 473	630 259
Mottatt konsernbidrag fra søsterselskap	0	27 579 358
Avgitt konsernbidrag	-248 431 822	-362 959 854
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	458 601	254 944	-203 657
Balanseførte leieavtaler	-462 306	-942 122	-479 816
<b>Sum</b>	<b>-3 705</b>	<b>-687 178</b>	<b>-683 473</b>
Aksjer og andre verdipapirer	38 186 662	824 649	-37 362 013
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>38 182 957</b>	<b>137 471</b>	<b>-38 045 486</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>8 400 251</b>	<b>30 244</b>	<b>-8 370 007</b>

## Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	725 046 590	440 999 999
Andre kortsiktige fordringer konsern	-206 241 044	946 734 530
Fordring konsernbidrag	950 882 906	585 812 815
<b>Sum</b>	<b>1 469 688 452</b>	<b>1 973 547 344</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	-245 104 435	61 326 298
Skyldig konsernbidrag	1 500 223 713	1 280 953 926
Påløpte renter	0	143 896
<b>Sum</b>	<b>1 255 119 278</b>	<b>1 342 424 120</b>
<b>Resultatført salg til nærstående selskap</b>		
Salg av tjenester til selskap i samme konsern	28 923 000	51 866 683





Salg av tjenester til tilknyttede selskap	3 017 025	1 740 600
Salg av eiendom til selskap i samme konsern	104 005 889	0
Gevinst ved salg av aksjer*	0	115 358 689
<b>Sum</b>	<b>135 945 914</b>	<b>168 965 972</b>

\*Klassifisert som Annen finansinntekt i totalresultatet.

Selskapet deltar i et konsernkontosystem med Solon Bolig AS som konsernkontoinnehaver der driftskontoen til datterselskap i konsernet inngår som underkonto. Alle deltagere i konsernkontosystemet, inkludert konsernkontoinnehaveren, er overfor banken solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonister. Mellomværende Solon Bolig AS har med underkontoene er klassifisert som konsernmellomværende (fordringer/gjeld).





## Note 13 Tilknyttede selskap

<i>Selskap</i>	Forretnings- kontor	Eier- andel	Regnskapsført verdi 1.1.22	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Regnskaps- ført verdi 31.12.22
Magasinparken Invest AS	Oslo	25%	24 752 494	5 278 803	-553 433	29 477 864
K10 Holding AS (Inkl Datterselskap)	Oslo	49%	8 094 514		-1 712 747	6 381 767
			<b>32 847 008</b>	<b>5 278 803</b>	<b>-2 266 180</b>	<b>35 859 631</b>

Selskapet har per 31. desember 2022 lånt 5,5 millioner til tilknyttede selskaper, sammenliknet med 5,2 millioner per 31. desember 2021.





**Note 14 Kundefordringer og andre fordringer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer til pålydende	11 951 599	20 072 316
Avsetning til tap	0	0
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>11 951 599</b>	<b>20 072 316</b>

<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 15 Bankinnskudd**

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 3 378 875.





## Note 16 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Solon Bolig AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

## Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Solon Eiendom AS	100 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Solon Bolig AS inngår i konsernregnskapet til Solon Eiendom AS. Konsernregnskapet fås utlevert i Dronning Mauds Gate 15 i Oslo eller ved henvendelse til [ksh@soloneiendom.no](mailto:ksh@soloneiendom.no).

## Note 17 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	31.12.2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	45 000 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	216 000 000	396 000 000
<b>Sum</b>	<b>261 000 000</b>	<b>441 000 000</b>

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2022	31.12.2021
Aksjer	325 180 074	351 361 777
Varelager	109 193 043	17 964 667
Kundefordringer og andre fordringer	1 661 039 293	1 404 414 409
<b>Sum</b>	<b>2 095 412 411</b>	<b>1 773 740 853</b>

## Note 18 Finansiell Markedsrisiko

Solon Bolig AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer. Selskapet har som policy å begrense deler av sin renterisiko ved bruk av rentesikringsinstrumenter.





## Renterisiko

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

## Den inngåtte rentebytteavtalen har flg. struktur:

Valuta	Kr	Rentsats (fast)	Forfall	Verdi
NOK	500 000 000	1,7825%	21.06.2029	38 186 662

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

## Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på konsernforetak, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

## Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

## Prisrisiko

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende utviklingsprosjekter i disse selskapene.

I år har økte byggekostnader, inflasjon, økte renter og tilgang på arbeidskraft i større grad påvirket salget. I en markedssituasjon preget av et noe uforutsigbart rente- og kostnadsbilde, er boligkjøpere noe mer avventende, særlig i prosjektene hvor realisering ligger noe frem i tid

## Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering kombinert med prosjektfinsiering. Selskapet er avhengig av likvide finansieringsavtaler, fornyelse av disse og / eller opptak av nye avtaler for å kunne finansiere virksomheten, nyervervelser og investeringer. Selskapet er del av Solon Eiendom AS konsernet, og konsernet overvåker kontinuerlig likviditetssituasjonen blant annet gjennom å løpende utarbeide kontantstrømprognoser basert på budsjetterte likviditetsreserver, inkludert kontantekvivalenter og finansielle trekkfasiliteter. Prognosene utarbeides for de individuelle datterselskapene og overvåkes sentralt av konsernledelsen.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557495955346

### Dokument

**Solon Bolig AS 2022 Årsregnskap 30.06.23.**  
Hoveddokument  
24 sider  
Initiert på 2023-06-30 15:32:14 CEST (+0200) av Kjetil  
Sørhøvd Hagen (KSH)  
Ferdigstilt den 2023-06-30 15:38:07 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Kjetil Sørhøvd Hagen (KSH)**  
Solon Eiendom  
ksh@soloneiendom.no  
+4791521042

### Signerende parter

**Erik Forseth Helgesen (EFH)**  
efh@soloneiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Forseth Helgesen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2022-06-24 09:52:58 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-30 15:33:28 CEST (+0200)

**Jørgen Stavrum (JS)**  
js@soloneiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2022-06-02 14:12:14 CEST (+0200)  
Signert 2023-06-30 15:38:07 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

