



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 834 859
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANDÅS AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 500 000	
Sum inntekter		27 500 000	
Kostnader			
Varekostnad		25 402 957	
Annen driftskostnad	4	5 272 902	9 079 065
Sum kostnader		30 675 859	9 079 065
Driftsresultat		-3 175 859	-9 079 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 608	99 046
Sum finansinntekter		64 608	99 046
Annen finanskostnad		953	3 478
Sum finanskostnader		953	3 478
Netto finans		63 655	95 567
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 112 204	-8 983 498
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-684 685	-1 976 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 427 519	-7 007 128
Årsresultat		-2 427 519	-7 007 128
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 427 519	-7 007 128
Totalresultat		-2 427 519	-7 007 128
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-2 427 519	-7 007 128
Sum overføringer og disponeringer		-2 427 519	-7 007 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	816 146 222	174 729 494
Fordringer			
Kundefordringer		7 701	
Andre kortsiktige fordringer	6	52 532 242	202 933 564
Sum fordringer		52 539 943	202 933 564
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	16 847 606	19 479 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 847 606	19 479 027
Sum omløpsmidler		885 533 771	397 142 085
SUM EIENDELER		885 533 771	397 142 085
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	51 850	51 850
Annen innskutt egenkapital	3	35 255 040	15 370 693
Sum innskutt egenkapital		35 306 890	15 422 543
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-14 199 387	-11 771 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-14 199 387	-11 771 868
Sum egenkapital	3	21 107 503	3 650 675
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	27 861 222	299 529
Sum avsetninger for forpliktelser		27 861 222	299 529
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		499 384 981	275 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	181 064 397	101 697 707
Sum annen langsiktig gjeld		680 449 378	376 697 707
Sum langsiktig gjeld		708 310 600	376 997 236
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 912 762	5 872 001
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter			4 204
Annen kortsiktig gjeld	9	143 202 906	10 617 969
Sum kortsiktig gjeld		156 115 668	16 494 174
Sum gjeld		864 426 268	393 491 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		885 533 771	397 142 085



Selvaag Bolig Landås AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Landås AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		27 500 000	0
Sum driftsinntekter		<u>27 500 000</u>	<u>0</u>
Varekostnad		25 402 957	0
Annen driftskostnad	4	5 272 902	9 079 065
Sum driftskostnader		<u>30 675 859</u>	<u>9 079 065</u>
Driftsresultat		<u>-3 175 859</u>	<u>-9 079 065</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 608	99 046
Annen finanskostnad		953	3 478
Resultat av finansposter		<u>63 655</u>	<u>95 567</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 112 204	-8 983 498
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-684 685	-1 976 370
Ordinært resultat		<u>-2 427 519</u>	<u>-7 007 128</u>
Årsresultat		<u>-2 427 519</u>	<u>-7 007 128</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-2 427 519	-7 007 128
Sum overføringer		<u>-2 427 519</u>	<u>-7 007 128</u>



Balanse

Selvaag Bolig Landås AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Varebeholdning	5	816 146 222	174 729 494
Fordringer			
Kundefordringer		7 701	0
Andre kortsiktige fordringer	6	52 532 242	202 933 564
Sum fordringer		<u>52 539 943</u>	<u>202 933 564</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	16 847 606	19 479 027
Sum omløpsmidler		<u>885 533 771</u>	<u>397 142 085</u>
Sum eiendeler		<u>885 533 771</u>	<u>397 142 085</u>



Balanse

Selvaag Bolig Landås AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	51 850	51 850
Annen innskutt egenkapital	3	35 255 040	15 370 693
Sum innskutt egenkapital		<u>35 306 890</u>	<u>15 422 543</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-14 199 387	-11 771 868
Sum opptjent egenkapital		<u>-14 199 387</u>	<u>-11 771 868</u>
Sum egenkapital	3	<u>21 107 503</u>	<u>3 650 675</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	10	27 861 222	299 529
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		499 384 981	275 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	181 064 397	101 697 707
Sum annen langsiktig gjeld		<u>680 449 378</u>	<u>376 697 707</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 912 762	5 872 001
Skyldig offentlige avgifter		0	4 204
Annen kortsiktig gjeld	9	143 202 906	10 617 969
Sum kortsiktig gjeld		<u>156 115 668</u>	<u>16 494 174</u>
Sum gjeld		<u>864 426 268</u>	<u>393 491 410</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>885 533 771</u>	<u>397 142 085</u>

Sverre Molvik
styremedlem

Oslo, 05.03.2021
Styret i Selvaag Bolig Landås AS

Øystein Klungland
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



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.



Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	51 850	51 850

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	51 850	15 370 693	-11 771 868	3 650 675
Årets resultat	0	0	-2 427 519	-2 427 519
Mottatt konsernbidrag	0	19 884 347	0	19 884 347
Egenkapital 31.12.	51 850	35 255 040	-14 199 387	21 107 503

Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

I 2020 er det kostnadsført kr 34 944 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 5 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	36 461 455	21 103 068
Varer i arbeid	779 684 767	153 626 426
Balanseført verdi pr. 31.12	816 146 222	174 729 494

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





Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig fordring selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	25 492 753	8 983 498
Landås Vest BT2		59 853 853
Landås Vest BT3		46 599 548
Landås Vest BT4		39 669 770
Landås Øst BT1		10 771 611
Landås Øst BT2		10 031 432
Landås Øst BT3		27 023 852
Totalt	25 492 753	202 933 564

Langsiktig gjeld selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	88 716 972	99 927 967
Totalt	88 716 972	99 927 967

Note 7 Gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2020	2019
Gjeld til selskap i samme konsern	88 716 972	99 927 967
Selgerkreditt	92 347 425	1 769 739
Sum	181 064 397	101 697 707

Gjeld sikret ved pant	0	0
Balansført verdi av pantsatte eiendeler:		
Tomt	36 461 455	21 103 068
Varer i arbeid	779 684 767	153 626 426
Bankinnskudd	16 847 606	19 479 027
Sum	832 993 827	194 208 521

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld	2020	2019
Påløpt entreprisestkostnad	55 282 906	10 617 969
Totalt	55 282 906	10 617 969



Note 10 Skatt - rapportnote

	2020	2019
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-5 608 406	-1 976 370
Endring i utsatt skatt	4 923 721	0
Skattekostnad ordinært resultat	-684 685	-1 976 370
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 112 204	-8 983 498
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-22 380 549	0
Mottatt konsernbidrag	25 492 753	8 983 498
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 608 406	-1 976 370
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 608 406	1 976 370
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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	126 641 915	104 261 365	-22 380 549
Sum	126 641 915	104 261 365	-22 380 549
Grunnlag for utsatt skatt	126 641 915	104 261 365	-22 380 549
Utsatt skatt (22 %)	27 861 221	22 937 500	-4 923 721

Selskapet har vært gjenstand for fusjon i 2020 og IB midlertidig forskjell 2020 har blitt omarbeidet. Dette medfører en differanse på kr 22 637 971 mellom balansen og skattnote i utsatt skatt 2019.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Landås AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig Landås AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig Landås AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

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.