



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 736 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ROGALAND AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kristensen
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, 28.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	1 308 752	2 778 090
Sum inntekter		1 308 752	2 778 090
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	3 416 021	3 472 153
Annen driftskostnad	4	1 173 988	1 785 978
Sum kostnader		4 590 009	5 258 132
Driftsresultat		-3 281 257	-2 480 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 272 737	2 568 428
Annen renteinntekt		69 050	42 755
Annen finansinntekt		178 352	
Sum finansinntekter		4 520 139	2 611 183
Annen rentekostnad		91	
Annen finanskostnad		9 967	6 730
Sum finanskostnader		10 058	6 730
Netto finans		4 510 080	2 604 453
Ordinært resultat før skattekostnad		1 228 823	124 411
Skattekostnad på resultat	6	231 104	29 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		997 719	94 506
Årsresultat	7	997 719	94 506
Årsresultat etter minoritetsinteresser		997 719	94 506
Totalresultat		997 719	94 506
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		670 814	67 257



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført til annen egenkapital		326 905	27 249
Sum overføringer og disponeringer		997 719	94 506



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	97 736 045	97 787 064
Lån til foretak i samme konsern	9	74 456 392	70 987 902
Investeringer i tilknyttet selskap	8	90 444 910	90 494 910
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	5	606 371	415 917
Sum finansielle anleggsmidler		264 328 830	260 770 904
Sum anleggsmidler		264 328 830	260 770 904
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			146 184
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9		
Andre Fordringer			154 384
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer			300 568
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 138 055	3 729 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 055	3 729 795
Sum omløpsmidler		1 138 055	4 030 363
SUM EIENDELER		265 466 885	264 801 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	20 000 000	20 000 000
Overkurs	7	138 828 088	138 828 088
Annen innskutt egenkapital	7	35 386 076	35 386 076
Sum innskutt egenkapital		194 214 163	194 214 163
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	69 631 321	69 304 415
Sum opptjent egenkapital		69 631 321	69 304 415
Sum egenkapital	7	263 845 484	263 518 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5		
Utsatt skatt	6	133 402	91 502
Sum avsetninger for forpliktelser		133 402	91 502
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum langsiktig gjeld		133 402	91 502
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 387	145 046
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		169 535	405 436
Kortsiktig konserngjeld	9	860 018	86 227
Annen kortsiktig gjeld		457 059	554 476
Sum kortsiktig gjeld		1 487 998	1 191 185
Sum gjeld		1 621 400	1 282 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 466 885	264 801 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547091

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 736 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ROGALAND AS
Forretningsadresse: Holbergs gate 19
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kristensen
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: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	1 308 752	2 778 090
Sum inntekter		1 308 752	2 778 090
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	3 416 021	3 472 153
Annen driftskostnad	4	1 173 988	1 785 978
Sum kostnader		4 590 009	5 258 132
Driftsresultat		-3 281 257	-2 480 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 272 737	2 568 428
Annen renteinntekt		69 050	42 755
Annen finansinntekt		178 352	
Sum finansinntekter		4 520 139	2 611 183
Annen rentekostnad		91	
Annen finanskostnad		9 967	6 730
Sum finanskostnader		10 058	6 730
Netto finans		4 510 080	2 604 453
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	231 104	29 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		997 719	94 506
Årsresultat	7	997 719	94 506
Årsresultat etter minoritetsinteresser		997 719	94 506
Totalresultat		997 719	94 506
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		670 814	67 257
Overført til annen egenkapital		326 905	27 249
Sum overføringer og disponeringer		997 719	94 506



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	97 736 045	97 787 064
Lån til foretak i samme konsern	9	74 456 392	70 987 902
Investeringer i tilknyttet selskap	8	90 444 910	90 494 910
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	5	606 371	415 917
Sum finansielle anleggsmidler		264 328 830	260 770 904
Sum anleggsmidler		264 328 830	260 770 904
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			146 184
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9		
Andre Fordringer			154 384
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer			300 568
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	1 138 055	3 729 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 055	3 729 795
Sum omløpsmidler		1 138 055	4 030 363
SUM EIENDELER		265 466 885	264 801 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	20 000 000	20 000 000
Overkurs	7	138 828 088	138 828 088



Annen innskutt egenkapital	7	35 386 076	35 386 076
Sum innskutt egenkapital		194 214 163	194 214 163
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	69 631 321	69 304 415
Sum opptjent egenkapital		69 631 321	69 304 415
Sum egenkapital	7	263 845 484	263 518 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5		
Utsatt skatt	6	133 402	91 502
Sum avsetninger for forpliktelser		133 402	91 502
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum langsiktig gjeld		133 402	91 502
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 387	145 046
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		169 535	405 436
Kortsiktig konserngjeld	9	860 018	86 227
Annen kortsiktig gjeld		457 059	554 476
Sum kortsiktig gjeld		1 487 998	1 191 185
Sum gjeld		1 621 400	1 282 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 466 885	264 801 266



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Rogaland AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i styrets årsberetning for 2023. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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



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>

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 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 Rogaland AS

 BankID Signing
Christopher Brunvoll
2024-06-06
 BankID Signing
Øystein Klungland
2024-06-06
 BankID Signing
Sverre Molvik
2024-06-07
 BankID Signing
Arnvid Nordstrand
2024-06-07

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrøm

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Rogaland AS

Styrets årsberetning for 2023

Virksomhetens art og lokalisering

Selvaag Bolig Rogaland AS er et selskap med forretningsadresse og virksomhet i Stavanger kommune. Selskapet er eier av prosjekt selskap med eiendommer i Stavanger, Sandnes og Sola kommune. Videre har selskapet diverse avtaler vedrørende administrasjon av sine datterselskaper.

Redegjørelse for Årsregnskapet

Selskapets omsetning i 2023 var kr 1 308 752 mot kr 2 778 090 i 2022. Årsresultatet var kr 997 719 i 2023 mot kr 94 506 i 2022. Årsaken til resultatavvik fra 2022 til 2023 skyldes hovedsaklig at selskapet i 2023 har flyttet i mindre lokaler.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2023 kr 265 466 885, sammenlignet med kr 264 801 266 året før. Egenkapitalen pr 31.12.2023 var kr 263 845 484 som utgjør 99,39%, sammenlignet med 99,52 % pr 31.12.2022.

Fortsatt drift

Styret er av den oppfatning at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling

Arbeidsmiljøet anses for å være tilfredsstillende og det har derfor ikke vært iverksatt spesielle tiltak. Selskapets styre består av tre menn. Basert på selskapets størrelse og aktivitet finner styret ikke å iverksette spesielle tiltak for likestilling.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Resultatdisponering

Styret mener at informasjonen gitt her i årsregnskapet gir en rettvise oversikt over Selvaag Bolig Rogaland AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret foreslår at årets overskudd for selskapet disponeres som følger:

Avsatt konsernbidrag	670 814
Overført til annen egenkapital	326 905
Sum	997 719

Stavanger, 05.03.2024

Sverre Molvik
Styreleder

Christopher Brunvoll
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem

Arnvid Nordstrand
Daglig leder



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Rogaland AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	3	1 308 752	2 778 090
Sum driftsinntekter		<u>1 308 752</u>	<u>2 778 090</u>
Lønnskostnad	4, 5	3 416 021	3 472 153
Annen driftskostnad	4	1 173 988	1 785 978
Sum driftskostnader		<u>4 590 009</u>	<u>5 258 132</u>
Driftsresultat		<u>-3 281 257</u>	<u>-2 480 042</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 272 737	2 568 428
Annen renteinntekt		69 050	42 755
Annen finansinntekt		178 352	0
Annen rentekostnad		-91	0
Annen finanskostnad		-9 967	-6 730
Netto finansresultat		<u>4 510 080</u>	<u>2 604 453</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 228 823	124 411
Skattekostnad på resultat	6	-231 104	-29 905
Resultat		<u>997 719</u>	<u>94 506</u>
Årsoverskudd (Årsunderskudd)	7	<u>997 719</u>	<u>94 506</u>
Totalresultat		997 719	94 506
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		326 905	27 249
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		670 814	67 257
Sum overføringer		<u>997 719</u>	<u>94 506</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	97 736 045	97 787 064
Investeringer i tilknyttet selskap	8	90 444 910	90 494 910
Lån til foretak i samme konsern	9	74 456 392	70 987 902
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	5	606 371	415 917
Sum finansielle anleggsmidler		<u>264 328 830</u>	<u>260 770 904</u>
Sum anleggsmidler		<u>264 328 830</u>	<u>260 770 904</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	146 184
Andre Fordringer		0	154 384
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>300 568</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 138 055	3 729 795
Sum omløpsmidler		<u>1 138 055</u>	<u>4 030 363</u>
Sum eiendeler		<u>265 466 885</u>	<u>264 801 266</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	20 000 000	20 000 000
Overkurs	7	138 828 088	138 828 088
Annen innskutt egenkapital	7	35 386 076	35 386 076
Sum innskutt egenkapital		<u>194 214 163</u>	<u>194 214 163</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	69 631 321	69 304 415
Sum opptjent egenkapital		<u>69 631 321</u>	<u>69 304 415</u>
Sum egenkapital	7	<u>263 845 484</u>	<u>263 518 579</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	133 402	91 502
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>133 402</u>	<u>91 502</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 387	145 046
Skyldige offentlige avgifter		169 535	405 436
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	9	860 018	86 227
Annen kortsiktig gjeld		457 059	554 476
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 487 998</u>	<u>1 191 185</u>
Sum gjeld		<u>1 621 400</u>	<u>1 282 688</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>265 466 885</u>	<u>264 801 266</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Stavanger, 05.03.2024
Styret i Selvaag Bolig Rogaland AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem

Arnvid Nordstrand
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Rogaland AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 228 823	124 411
Endring i kundefordringer		146 184	-146 184
Endring i leverandørgjeld		-143 660	-167 192
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjo		-190 454	-35 671
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 371 627	-3 448 673
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-3 330 733</u>	<u>-3 673 309</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		738 994	4 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>738 994</u>	<u>4 000 000</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 591 740	326 691
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		3 729 795	3 403 103
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>1 138 055</u>	<u>3 729 795</u>



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og forenklet IFRS.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

Varige driftsmidler

Tomter og leiligheter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for



Selvaag Bolig Rogaland AS

nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager og bygg i arbeid

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

Ved utbygging av boliger i egenregi benytter selskapet løpende avregningsmetode, der inntektsføringen av prosjektfortjeneste begrenses til den relative andelen av prosjektet som er solgt. Den praktiske konsekvensen av det benyttede regnskapsprinsippet er at i prosjektperioden blir totalt medgåtte prosjektkostnader utgiftsført som varekostnad, og prosjektverdi (kostnader pluss andel fortjeneste) blir inntektsført og aktivert i balansen. Prosjektverdi redusert med innbetalinger fra kunder blir normalt oppført som varer i arbeid. Hvis betalinger fra kunde overstiger opptjent kontraktsinntekt blir det overskytende oppført som forskudd fra kunde.

Når prosjektet er ferdig, overføres kostpris på usolgte boliger til varelager, og dermed reduseres driftsinntekter og varekostnader med usolgte boligens kostpris. Dette kan i enkelte situasjoner ved prosjektets avslutning gi lav eller negativ driftsinntekt/varekostnad i selskapets årsregnskap.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad.

Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Lån innregnes første gang til virkelig verdi fratrukket transaksjonskostnader. Lån måles deretter til amortisert kost; forskjeller mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdi innregnes i resultatregnskapet over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetoden.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjeld i minst 12 måneder etter utløpet av rapporteringsperioden.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning. Typisk er en ytelsesplan en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringselskap). Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Skatt



Selvaag Bolig Rogaland AS

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 2 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet har stilt følgende garantier:

Kontraktsgaranti overfor Sandnes Kommune	2 800 000
Kontraktsgaranti overfor Sola Kommune	8 500 000

I tillegg har selskapet sammen med sine datterselskap stilt krysspant overfor banken med sikkerhet i fast eiendom.

Note 3 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2023	2022
Prosjektledelse	1 308 752	2 778 090
Sum	1 308 752	2 778 090

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2023	2022
Lønnskostnad	2 411 044	3 403 261
Arbeidsgiveravgift	507 921	567 111
Pensjonskostnader	492 597	497 146
Andre lønnsrelaterte ytelser	4 460	-995 365
Sum	3 416 021	3 472 153

Gjennomsnittlig antall ansatte 2,0 2

	Lønn	Andre godtgj.	Pensj.kostn
Daglig leder	1 798 000	333 300	562 000



Selvaag Bolig Rogaland AS

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2023. Det er ikke gitt lån til ledende ansatte i løpet av 2023.

Ved opphør av ansettelsesforhold fra selskapets side har daglig leder krav på ett års lønn som sluttvederlag. Daglig leder har rett til årlig bonus.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene etter denne lov.

Revisor

I 2023 er det kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 40 498 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 5 Pensjoner

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning overfor 1 ansatt som finansieres over selskapets drift. Netto pensjonsmidler er beregnet ut fra 1,5 % diskonteringsrente og 0 % årlig regulering av pensjonen i tråd med NRS sin anbefaling. Nåverdien av netto pensjonsmidler ved utgangen av året, inkludert arbeidsgiveravgift er beregnet til en fordring på kr 606 371, da midlene overstiger forpliktelsene og er bokført som pensjonsmidler i balansen. Årets pensjonskostnad utgjør 562 425 kroner. Det ble innbetalt kr 752 879 inkl. arb.giveravgift i premie gjeldende ytelsespensjonsordningen.

Selvaag Bolig Rogaland AS har en innskuddsordning for ansatte som ikke omfattes av ytelsespensjonsordningen. Pr 31.12.2023 er det 1 ansatt som omfattes av innskuddspensjonsordning. Årets pensjonspremie på 21 798 kroner er regnskapsført som pensjonskostnad.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	189 204	18 970
Endring i utsatt skatt	41 900	10 935
Skattekostnad ordinært resultat	231 104	29 905
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 228 823	124 411
Permanente forskjeller	-178 352	11 522
Endring i midlertidige forskjeller	-190 454	-49 706
Avgitt konsernbidrag	-860 018	-86 227
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	189 204	18 970
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-189 204	-18 970
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Pensjonspremie/- forpliktelse	606 371	415 917	-190 454
Sum	606 371	415 917	-190 454
Grunnlag for utsatt skatt	606 371	415 917	-190 454
Utsatt skatt (22 %)	133 402	91 502	-41 900



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	20 000 000	138 828 088	35 386 076	69 304 415	263 518 579
Årets resultat				997 719	997 719
Avgitt konsernbidrag				-670 814	-670 814
Egenkapital 31.12.	20 000 000	138 828 088	35 386 076	69 631 321	263 845 484



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 8 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datter-/tilknyttet selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Lervig Brygge AS	2005/2007	Stavanger	100 %	100 %
Aase Gaard AS	2006	Stavanger	100 %	100 %
Jaasund AS	2006	Stavanger	100 %	100 %
Selvaag Bolig Vaagen AS	2013	Stavanger	100 %	100 %
Sandnes Eiendom Holding AS	2013	Stavanger	50 %	50 %
Lurahøyden Bolig AS	2019	Stavanger	50 %	50 %

Datterselskap	Egenkapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Lervig Brygge AS	47 940 951	10 000	280	33 454 242
Aase Gaard AS	55 816 462	200	10 000	55 900 000
Jaasund AS	19 694 872	300	10 334	8 357 803
Selvaag Bolig Vaagen AS	30 004	1 000	30	24 000
Sum				97 736 045

Tilknyttet selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Sandnes Eiendom Holding AS	1 000 000	500	1 000	90 444 910
Lurahøyden Bolig AS	100 000	50 000	1	0
Sum				90 444 910

Note 9 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	74 119 356	70 671 841

	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	860 018	86 227

Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	74 119 356	70 671 841

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 10 Bankinnskudd

Selskapet har bunden skattetrekkkonto pr 31.12.2023 på kr 699 958.



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	2 000	20 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	10 000	100,0 %
Sum	10 000	100,0 %

Alle aksjene har lik stemmerett.