



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 677 500	3 819 000
Sum inntekter		2 677 500	3 819 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	5 236 210	8 034 392
Annen driftskostnad	3	3 296 372	3 755 390
Sum kostnader		8 532 582	11 789 782
Driftsresultat		-5 855 082	-7 970 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 747 027	1 505 988
Annen renteinntekt		2 902	10 876
Annen finansinntekt			34 451 202
Sum finansinntekter		1 749 929	35 968 066
Annen rentekostnad		936	
Annen finanskostnad		1 257	1 615
Sum finanskostnader		2 193	1 615
Netto finans		1 747 736	35 966 451
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 107 346	27 995 669
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-901 284	-1 418 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 206 062	29 414 029
Årsresultat	10	-3 206 062	29 414 029
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 206 062	29 414 029
Totalresultat		-3 206 062	29 414 029
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-3 206 062	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført til annen egenkapital			29 414 029
Sum overføringer og disponeringer		-3 206 062	29 414 029



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	97 787 064	97 787 064
Lån til foretak i samme konsern	7	68 130 346	64 897 897
Investeringer i tilknyttet selskap	6	90 494 910	90 494 910
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	4	380 246	207 654
Sum finansielle anleggsmidler		257 877 677	254 472 636
Sum anleggsmidler		257 877 677	254 472 636
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	7		170 420
Andre Fordringer		287 300	293 484
Konsernfordringer	7	4 275 353	7 183 136
Sum fordringer		4 562 653	7 647 040
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 403 103	3 495 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 403 103	3 495 433
Sum omløpsmidler		7 965 756	11 142 473
SUM EIENDELER		265 843 433	265 615 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	20 000 000	20 000 000
Overkurs	10	138 828 088	138 828 088
Annen innskutt egenkapital	10	35 386 076	32 051 301
Sum innskutt egenkapital		194 214 163	190 879 388
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 277 166	72 483 228
Sum opptjent egenkapital		69 277 166	72 483 228
Sum egenkapital	10	263 491 329	263 362 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	5	80 567	41 273
Sum avsetninger for forpliktelser		80 567	41 273
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		80 567	41 273
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 239	135 957
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		415 248	821 950
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 544 049	1 253 312
Sum kortsiktig gjeld		2 271 536	2 211 219
Sum gjeld		2 352 104	2 252 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 843 433	265 615 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 469990

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 736 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ROGALAND AS
Forretningsadresse: Auglendsmyrå 8
4016 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 677 500	3 819 000
Sum inntekter		2 677 500	3 819 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	5 236 210	8 034 392
Annen driftskostnad	3	3 296 372	3 755 390
Sum kostnader		8 532 582	11 789 782
Driftsresultat		-5 855 082	-7 970 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 747 027	1 505 988
Annen renteinntekt		2 902	10 876
Annen finansinntekt			34 451 202
Sum finansinntekter		1 749 929	35 968 066
Annen rentekostnad		936	
Annen finanskostnad		1 257	1 615
Sum finanskostnader		2 193	1 615
Netto finans		1 747 736	35 966 451
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-901 284	-1 418 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 206 062	29 414 029
Årsresultat	10	-3 206 062	29 414 029
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 206 062	29 414 029
Totalresultat		-3 206 062	29 414 029
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-3 206 062	
Overført til annen egenkapital			29 414 029
Sum overføringer og disponeringer		-3 206 062	29 414 029



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	97 787 064	97 787 064
Lån til foretak i samme konsern	7	68 130 346	64 897 897
Investeringer i tilknyttet selskap	6	90 494 910	90 494 910
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	4	380 246	207 654
Sum finansielle anleggsmidler		257 877 677	254 472 636
Sum anleggsmidler		257 877 677	254 472 636
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	7		170 420
Andre Fordringer		287 300	293 484
Konsernfordringer	7	4 275 353	7 183 136
Sum fordringer		4 562 653	7 647 040
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	3 403 103	3 495 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 403 103	3 495 433
Sum omløpsmidler		7 965 756	11 142 473
SUM EIENDELER		265 843 433	265 615 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	20 000 000	20 000 000
Overkurs	10	138 828 088	138 828 088
Annen innskutt egenkapital	10	35 386 076	32 051 301



Sum innskutt egenkapital		194 214 163	190 879 388
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 277 166	72 483 228
Sum opptjent egenkapital		69 277 166	72 483 228
Sum egenkapital	10	263 491 329	263 362 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	5	80 567	41 273
Sum avsetninger for forpliktelser		80 567	41 273
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		80 567	41 273
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 239	135 957
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		415 248	821 950
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 544 049	1 253 312
Sum kortsiktig gjeld		2 271 536	2 211 219
Sum gjeld		2 352 104	2 252 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 843 433	265 615 109



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
5.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring


Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring


Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring




Selvaag Bolig Rogaland AS

 Legally signed by
Christopher Brunvoll
2022-03-16

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-16

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

 Legally signed by
Arnvid Nordstrand
2022-03-18

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Rogaland AS

Styrets årsberetning for 2021

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 2021 var kr 2 677 500 mot kr 3 819 000 i 2020. Årsresultatet var kr -3 206 062 i 2021 mot kr 29 414 029 i 2020. Årsaken til resultatavvik fra 2020 til 2021 skyldes at selskapet i 2020 solgte aksjer i datter til UP Eier Holding.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2021 kr 265 843 433, sammenlignet med kr 265 615 109 året før. Egenkapitalen pr 31.12.2021 var kr 263 491 329 som utgjør 99,12%, sammenlignet med 99,15 % pr 31.12.2020.

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 underskudd for selskapet disponeres som følger:

Overført til annen egenkapital	-3 206 062
Sum	-3 206 062

Stavanger, 05.03.2022

Sverre Molvik
Styreleder

Christopher Brunvoll
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem

Arnvid Nordstrand
Daglig leder



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Rogaland AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2	2 677 500	3 819 000
Sum driftsinntekter		<u>2 677 500</u>	<u>3 819 000</u>
Lønnskostnad	3, 4	5 236 210	8 034 392
Annen driftskostnad	3	3 296 372	3 755 390
Sum driftskostnader		<u>8 532 582</u>	<u>11 789 782</u>
Driftsresultat		<u>-5 855 082</u>	<u>-7 970 782</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 747 027	1 505 988
Annen renteinntekt		2 902	10 876
Annen finansinntekt		0	34 451 202
Annen rentekostnad		-936	0
Annen finanskostnad		-1 257	-1 615
Netto finansresultat		<u>1 747 736</u>	<u>35 966 451</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 107 346	27 995 669
Skattekostnad på ordinært resultat	5	901 284	1 418 360
Ordinært resultat		<u>-3 206 062</u>	<u>29 414 029</u>
Årsoverskudd (Årsunderskudd)	10	<u>-3 206 062</u>	<u>29 414 029</u>
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		0	29 414 029
Overført fra annen egenkapital		-3 206 062	0
Sum overføringer		<u>-3 206 062</u>	<u>29 414 029</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	97 787 064	97 787 064
Investeringer i tilknyttet selskap	6	90 494 910	90 494 910
Lån til foretak i samme konsern	7	68 130 346	64 897 897
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	4	380 246	207 654
Sum finansielle anleggsmidler		<u>257 877 677</u>	<u>254 472 636</u>
Sum anleggsmidler		<u>257 877 677</u>	<u>254 472 636</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	7	0	170 420
Fordringer på selskap i samme konsern	7	4 275 353	7 183 136
Andre Fordringer		287 300	293 484
Sum fordringer		<u>4 562 653</u>	<u>7 647 040</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 403 103	3 495 433
Sum omløpsmidler		<u>7 965 756</u>	<u>11 142 473</u>
Sum eiendeler		<u>265 843 433</u>	<u>265 615 109</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	20 000 000	20 000 000
Overkurs	10	138 828 088	138 828 088
Annen innskutt egenkapital	10	35 386 076	32 051 301
Sum innskutt egenkapital		<u>194 214 163</u>	<u>190 879 388</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 277 166	72 483 228
Sum opptjent egenkapital		<u>69 277 166</u>	<u>72 483 228</u>
Sum egenkapital	10	<u>263 491 329</u>	<u>263 362 616</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelses			
Utsatt skatt	5	80 567	41 273
Sum avsetninger for forpliktelses		<u>80 567</u>	<u>41 273</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 239	135 957
Skyldige offentlige avgifter		415 248	821 950
Annen kortsiktig gjeld		1 544 049	1 253 312
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 271 536</u>	<u>2 211 219</u>
Sum gjeld		<u>2 352 104</u>	<u>2 252 493</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>265 843 433</u>	<u>265 615 109</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Stavanger, 05.03.2022
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	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-4 107 346	27 995 669
Endring i kundefordringer		170 420	531 985
Endring i leverandørgjeld		176 281	-156 547
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjo		-172 592	-714 004
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 159 093	4 264 312
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-6 092 330</u>	<u>31 921 415</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre		0	58 360 601
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>58 360 601</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		6 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	90 160 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>6 000 000</u>	<u>-90 160 000</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-92 330	122 015
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		<u>3 495 433</u>	<u>3 373 418</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>3 403 103</u>	<u>3 495 433</u>



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

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 vurderes 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 anleggfordringer, 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 forsikringsselskap). 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 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2021	2020
Prosjektledelse	2 677 500	3 819 000
Sum	2 677 500	3 819 000

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2021	2020
Lønnskostnad	3 546 698	6 369 570
Arbeidsgiveravgift	581 588	964 269
Pensjonskostnader	450 689	26 933
Andre lønnsrelaterte ytelser	657 235	673 619
Sum	5 236 210	8 034 392

Gjennomsnittlig antall ansatte 2,0 5,0

	Lønn	Andre godtgj.	Pensj.kostn
Daglig leder	1 710 000	316 000	236 000

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2021. Det er ikke gitt lån til ledende ansatte i løpet av 2021.

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 2021 er det kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 15 530 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 4 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 380 246, da midlene overstiger forpliktelsene og er bokført som pensjonsmidler i balansen. Årets pensjonskostnad utgjør 236 106 kroner. Det ble innbetalt kr 408 698 i premie gjeldende ytelsespensjonsordningen.

Selvaag Bolig Rogaland AS har en innskuddsordning for ansatte som ikke omfattes av ytelsespensjonsordningen. Pr 31.12.2021 er det 1 ansatt som omfattes av innskuddspensjonsordning. Årets pensjonspremie på 152 311 kroner er regnskapsført som pensjonskostnad.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-940 578	-1 580 290
Endring i utsatt skatt	39 294	161 930
Skattekostnad ordinært resultat	-901 284	-1 418 360
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 107 346	27 995 669
Permanente forskjeller	10 600	-34 442 761
Endring i midlertidige forskjeller	-178 607	-736 044
Mottatt konsernbidrag	4 275 353	7 183 136
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-940 578	-1 580 290
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	940 578	1 580 290
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-14 035	-20 050	-6 015
Pensjonspremie/- forpliktelse	380 246	207 654	-172 592
Sum	366 211	187 604	-178 607
Grunnlag for utsatt skatt	366 211	187 604	-178 607
Utsatt skatt (22 %)	80 567	41 273	-39 294



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 6 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datter-/tilknyttet selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Administrasjonsbygget AS	2005/2007	Stavanger	100 %	100 %
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
Administrasjonsbygget AS	323 165	100	1 000	51 019
Lervig Brygge AS	52 432 262	10 000	280	33 454 242
Aase Gaard AS	61 726 801	200	10 000	55 900 000
Jaasund AS	23 105 608	300	10 334	8 357 803
Selvaag Bolig Vaagen AS	30 003	1 000	30	24 000
Sum	137 617 839	11 600	21 644	97 787 064

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	50 000
Sum	1 100 000	50 500	1 001	90 494 910

Note 7 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	72 103 413	72 251 453
Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	67 828 060	64 897 897
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har bunden skattetrekkkonto pr 31.12.2021 på kr 699 958.



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	20 000 000	138 828 088	32 051 301	72 483 228	263 362 616
Årets resultat				-3 206 062	-3 206 062
Mottatt konsernbidrag			3 334 775		3 334 775
Egenkapital 31.12.	20 000 000	138 828 088	35 386 076	69 277 166	263 491 329

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet har stilt følgende garantier:

Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 12	905 000
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.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Rogaland AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Rogaland AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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.

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



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 regnskap 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 avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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



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