



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 549 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG TRÆVAREFABRIKKEN 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1		
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	2 433 171	4 775 654
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 433 171</b>	<b>4 775 654</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 433 171</b>	<b>-4 775 654</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		51 227	84 152
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 227</b>	<b>84 152</b>
Annen finanskostnad		174	9 045
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174</b>	<b>9 045</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 053</b>	<b>75 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 382 118</b>	<b>-4 700 547</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-524 065	-1 034 120
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 858 053</b>	<b>-3 666 427</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 858 053</b>	<b>-3 666 427</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 858 053</b>	<b>-3 666 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 858 053</b>	<b>-3 666 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra/til annen egenkapital		-1 858 053	-3 666 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 858 053</b>	<b>-3 666 427</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>393 272 102</b>	<b>125 886 887</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	16 413 061	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 413 061</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	41 440 591	8 615 079
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 440 591</b>	<b>8 615 079</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>451 125 754</b>	<b>134 501 966</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>451 125 754</b>	<b>134 501 966</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	7 686 000	7 686 000
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital		17 102 605	4 300 417
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	3	<b>24 788 605</b>	<b>11 986 417</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 150 470	-5 292 417
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	3	<b>-7 150 470</b>	<b>-5 292 417</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>17 638 135</b>	<b>6 694 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	3 603 211	516 403
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 603 211</b>	<b>516 403</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	291 693 535	66 099 288
Langsiktig konserngjeld	6	41 877 912	7 342 290
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 571 447</b>	<b>73 441 578</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>337 174 658</b>	<b>73 957 980</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	21 692 213	1 072 563
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		276 561	276 561
Annen kortsiktig gjeld		74 344 188	52 500 862
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 312 961</b>	<b>53 849 985</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>433 487 619</b>	<b>127 807 966</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>451 125 754</b>	<b>134 501 966</b>



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Selvaag Bolig Trævarefabrikken 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 Trævarefabrikken 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:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 19:36

**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 Trævarefabrikken AS**

## **Årsrapport for 2020**

**Årsregnskap**  
**- Resultatregnskap**  
**- Balanse**  
**- Noteopplysninger**

**Revisjonsberetning**



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	2 433 171	4 775 654
Sum driftskostnader		<u>2 433 171</u>	<u>4 775 654</u>
Driftsresultat		<u>-2 433 171</u>	<u>-4 775 654</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		51 227	84 152
Annen finanskostnad		174	9 045
Resultat av finansposter		<u>51 053</u>	<u>75 106</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 382 118	-4 700 547
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-524 065	-1 034 120
Ordinært resultat		<u>-1 858 053</u>	<u>-3 666 427</u>
Årsresultat		<u>-1 858 053</u>	<u>-3 666 427</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-1 858 053	-3 666 427
Sum overføringer		<u>-1 858 053</u>	<u>-3 666 427</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6, 7	393 272 102	125 886 887
Andre fordringer på selskap i samme konsern	6	16 413 061	0
Sum fordringer		<u>16 413 061</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	41 440 591	8 615 079
Sum omløpsmidler		<u>451 125 754</u>	<u>134 501 966</u>
Sum eiendeler		<u>451 125 754</u>	<u>134 501 966</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

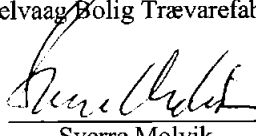
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	7 686 000	7 686 000
Annen innskutt egenkapital		17 102 605	4 300 417
Sum innskutt egenkapital	3	<u>24 788 605</u>	<u>11 986 417</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 150 470	-5 292 417
Sum opptjent egenkapital	3	<u>-7 150 470</u>	<u>-5 292 417</u>
Sum egenkapital	3	<u>17 638 135</u>	<u>6 694 000</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	8	3 603 211	516 403
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 603 211</u>	<u>516 403</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	291 693 535	66 099 288
Gjeld til selskap i samme konsern	6	41 877 912	7 342 290
Sum annen langsiktig gjeld		<u>333 571 447</u>	<u>73 441 578</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	21 692 213	1 072 563
Skyldig offentlige avgifter		276 561	276 561
Annen kortsiktig gjeld		74 344 188	52 500 862
Sum kortsiktig gjeld		<u>96 312 961</u>	<u>53 849 985</u>
Sum gjeld		<u>433 487 619</u>	<u>127 807 966</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>451 125 754</u>	<u>134 501 966</u>

Oslo, 05.03.2021

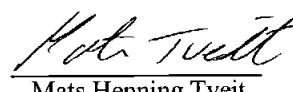
Styret i Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS



Øystein Klungland  
styremedlem



Sverre Molvik  
styreleder



Mats Henning Tveit  
styremedlem



## Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### 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. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



## Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

### Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

#### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 843	2 000	7 686 000

#### Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	3 843	100 %
<b>Sum</b>	<b>3 843</b>	<b>100 %</b>

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	7 686 000	4 300 417	-5 292 417	6 694 000
Årets resultat	0	0	-1 858 053	-1 858 053
Mottatt konsernbidrag	0	12 802 188	0	12 802 188
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>7 686 000</b>	<b>17 102 605</b>	<b>-7 150 470</b>	<b>17 638 135</b>

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

Det har i 2020 ikke vært noen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 944 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

### Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler. Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.



## Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

### Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
<b>Langsiktig gjeld til konsernselskap</b>		
Selvaag Bolig ASA	41 877 912	7 342 290
<b>Sum</b>	<b>41 877 912</b>	<b>7 342 290</b>
<b>Leverandørgjeld til selskap i samme konsern</b>		
Selvaag Bolig ASA	935 283	982 688
<b>Sum</b>	<b>935 283</b>	<b>982 688</b>
<b>Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>		
Selvaag Bolig ASA	16 413 061	0
<b>Sum</b>	<b>16 413 061</b>	<b>0</b>
<b>Pantsatte eiendeler</b>		
Varebeholdning	393 272 102	125 886 887
Tomt	0	2 444 988
Bankinnskudd	41 440 591	8 615 079
<b>Sum</b>	<b>434 712 693</b>	<b>136 946 954</b>

### Note 7 Varebeholdning

	2020	2019
<b>Varebeholdning</b>		
Tomt	0	0
Varer i arbeid	393 272 102	125 886 887
Ferdigvarer	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>393 272 102</b>	<b>125 886 887</b>

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



## Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS

### Note 8 Skatt - rapportnote

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-3 610 873	-692 971
Endring i utsatt skatt	3 086 808	-341 149
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-524 065</b>	<b>-1 034 120</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 382 118	-4 700 547
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 629 384	-4 850 881
Mottatt konsernbidrag	16 413 061	3 149 869
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 401 559	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 401 559</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 610 873	-692 971
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 610 873	692 971
<b>Sum betalbar skatt i balansen</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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-363 963	-404 403	-40 440
Varebeholdning	18 056 919	10 796 656	-7 260 263
Gevinst – og tapskonto	-1 314 726	-1 643 407	-328 681
<b>Sum</b>	<b>16 378 230</b>	<b>8 748 846</b>	<b>-7 629 384</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-6 401 559	-6 401 559
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>16 378 230</b>	<b>2 347 287</b>	<b>-14 030 943</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 603 211</b>	<b>516 403</b>	<b>-3 086 807</b>