



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 428 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ØST 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: Ja
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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		92 911	57 004
Sum kostnader		92 911	57 004
Driftsresultat		-92 911	-57 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 185 093	
Annen renteinntekt			322
Annen finansinntekt	3	204 020 735	
Sum finansinntekter		206 205 828	322
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 610	56 561
Annen rentekostnad			5
Annen finanskostnad	3	134 388 342	5
Sum finanskostnader		134 411 952	56 571
Netto finans		71 793 876	-56 248
Ordinært resultat før skattekostnad		71 700 965	-113 252
Skattekostnad på ordinært resultat	2	455 082	-24 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 245 883	-88 337
Årsresultat		71 245 883	-88 337
Årsresultat etter minoritetsinteresser		71 245 883	-88 337
Totalresultat		71 245 883	-88 337
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 613 472	
Overført til/fra annen egenkapital		69 632 411	-88 337
Sum overføringer og disponeringer		71 245 883	-88 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	16 747 393	151 135 716
Lån til foretak i samme konsern	4	204 461 734	
Sum finansielle anleggsmidler		221 209 127	151 135 716
Sum anleggsmidler		221 209 127	151 135 716
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4		113 252
Sum fordringer			113 252
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 843	56 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 843	56 895
Sum omløpsmidler		5 843	170 147
SUM EIENDELER		221 214 969	151 305 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	272 485 811	272 485 811
Sum innskutt egenkapital		282 485 811	282 485 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-63 381 271	-133 013 682
Sum opptjent egenkapital		-63 381 271	-133 013 682
Sum egenkapital	6	219 104 540	149 472 129
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		1 833 734
Sum annen langsiktig gjeld			1 833 734
Sum langsiktig gjeld		0	1 833 734
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 875	
Annen kortsiktig gjeld		2 068 554	
Sum kortsiktig gjeld		2 110 429	
Sum gjeld		2 110 429	1 833 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 214 969	151 305 863



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 420251

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 428 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ØST 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: Ja
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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 995 428 571
SELVAAG BOLIG ØST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		92 911	57 004
Sum kostnader		92 911	57 004
Driftsresultat		-92 911	-57 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 185 093	
Annen renteinntekt			322
Annen finansinntekt	3	204 020 735	
Sum finansinntekter		206 205 828	322
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 610	56 561
Annen rentekostnad			5
Annen finanskostnad	3	134 388 342	5
Sum finanskostnader		134 411 952	56 571
Netto finans		71 793 876	-56 248
Ordinært resultat før skattekostnad		71 700 965	-113 252
Skattekostnad på ordinært resultat	2	455 082	-24 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 245 883	-88 337
Årsresultat		71 245 883	-88 337
Årsresultat etter minoritetsinteresser		71 245 883	-88 337
Totalresultat		71 245 883	-88 337
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 613 472	
Overført til/fra annen egenkapital		69 632 411	-88 337
Sum overføringer og disponeringer		71 245 883	-88 337



Organisasjonsnr: 995 428 571
SELVAAG BOLIG ØST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	16 747 393	151 135 716
Lån til foretak i samme konsern	4	204 461 734	
Sum finansielle anleggsmidler		221 209 127	151 135 716
Sum anleggsmidler		221 209 127	151 135 716
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4		113 252
Sum fordringer			113 252
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	5 843	56 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 843	56 895
Sum omløpsmidler		5 843	170 147
SUM EIENDELER		221 214 969	151 305 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	272 485 811	272 485 811
Sum innskutt egenkapital		282 485 811	282 485 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-63 381 271	-133 013 682
Sum opptjent egenkapital		-63 381 271	-133 013 682
Sum egenkapital	6	219 104 540	149 472 129



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	4	1 833 734
Sum annen langsiktig gjeld		1 833 734
Sum langsiktig gjeld	0	1 833 734
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	41 875	
Annen kortsiktig gjeld	2 068 554	
Sum kortsiktig gjeld	2 110 429	
Sum gjeld	2 110 429	1 833 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	221 214 969	151 305 863



Organisasjonsnr: 995 428 571
SELVAAG BOLIG ØST 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:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Øst AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Øst AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avvirket.

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. Betyggende 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>

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



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.



Selvaag Bolig Øst AS

 Legally signed by
Christopher Brunvoll
2022-03-17

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-18

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Øst AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		92 911	57 004
Sum driftskostnader		<u>92 911</u>	<u>57 004</u>
Driftsresultat		<u>-92 911</u>	<u>-57 004</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 185 093	0
Annen renteinntekt		0	322
Annen finansinntekt	3	204 020 735	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 610	56 561
Annen rentekostnad		0	5
Annen finanskostnad	3	134 388 342	5
Resultat av finansposter		<u>71 793 876</u>	<u>-56 248</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		71 700 965	-113 252
Skattekostnad på ordinært resultat	2	455 082	-24 915
Ordinært resultat		<u>71 245 883</u>	<u>-88 337</u>
Årsresultat		<u>71 245 883</u>	<u>-88 337</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 613 472	0
Overført til/fra annen egenkapital		69 632 411	-88 337
Sum overføringer		<u>71 245 883</u>	<u>-88 337</u>



Balanse

Selvaag Bolig Øst AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	16 747 393	151 135 716
Lån til foretak i samme konsern	4	204 461 734	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>221 209 127</u>	<u>151 135 716</u>
Sum anleggsmidler		<u>221 209 127</u>	<u>151 135 716</u>
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer	4	0	113 252
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 843	56 895
Sum omløpsmidler		<u>5 843</u>	<u>170 147</u>
Sum eiendeler		<u>221 214 969</u>	<u>151 305 863</u>



Balanse

Selvaag Bolig Øst AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	272 485 811	272 485 811
Sum innskutt egenkapital		<u>282 485 811</u>	<u>282 485 811</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-63 381 271	-133 013 682
Sum opptjent egenkapital		<u>-63 381 271</u>	<u>-133 013 682</u>
Sum egenkapital	6	<u>219 104 540</u>	<u>149 472 129</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	0	1 833 734
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>1 833 734</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 875	0
Annen kortsiktig gjeld		2 068 554	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 110 429</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>221 214 969</u>	<u>151 305 863</u>

Oslo, 05.03.2022
Styret i Selvaag Bolig Øst AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Bolig Øst AS

Noter til regnskapet for 2021

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 innteksføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og innteksføres 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 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan 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, 0311 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Selvaag Bolig Øst AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	455 082	-24 915
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	455 082	-24 915
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	71 700 965	-113 252
Permanente forskjeller	-69 632 412	0
Mottatt konsernbidrag	0	113 252
Avgitt konsernbidrag	-2 068 554	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	455 082	-24 915
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-455 082	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	24 915
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
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 3 Datterselskap

Datterselskap	Kontor	Stemme og eierandel	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021	Balanseført verdi 31.12.2021
Selvaag Bolig Skilstadskogen AS	Oslo	100 %	-340 455	10 127 795	5 189 393
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %	420 358	486 725	485 000
Selvaag Bolig Lillohøyden AS	Oslo	100 %	30 148	2 215 091	2 215 000
Selvaag Bolig Kornmoenga AS	Oslo	100 %	-78 067	1 427 853	200 000
Selvaag Bolig Nybyen Økern AS	Oslo	100 %	2 654 703	6 741 065	6 740 000
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %	14 893	1 918 817	1 918 000
Sum					16 747 393

Det er foretatt en kapitalnedsettelse i Selvaag Bolig Skilstadskogen, Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS, Selvaag Bolig Lillohøyden og Selvaag Bolig Løren 5 AS som er delt ut som tilleggsutbytte til Selvaag Bolig Øst AS og inntektsført som finansinntekt. Nedsettelse av kapital har medført et nedskrivningsbehov som er bokført som annen finanskostnad.



Selvaag Bolig Øst AS

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	204 461 734	113 252
	2021	2020
Gjeld til selskap i samme konsern	2 110 429	1 833 734
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	204 461 734	0
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 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	10 000 000	272 485 811	-133 013 682	149 472 129
Årets resultat	0	0	71 245 883	71 245 883
Avgitt konsernbidrag			-1 613 472	-1 613 472
Egenkapital 31.12.	10 000 000	272 485 811	-63 381 271	219 104 540

Note 7 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.