



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 532
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLON BOLIG AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Post
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	14	479 198 302	662 521 204
Sum inntekter		479 198 302	662 521 204
Kostnader			
Varekostnad	11	336 653 182	476 160 125
Lønnskostnad	3	70 143 163	93 315 830
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6, 15	5 945 415	5 362 275
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	3	12 686 407	11 425 972
Sum kostnader		425 428 166	586 264 201
Driftsresultat		53 770 136	76 257 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	13	28 375 293	901 733
Annen finansinntekt	13	486 191 379	255 073 870
Sum finansinntekter		514 566 672	255 975 603
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		178 516 712	64 804 429
Annen rentekostnad	13	30 409 935	16 203 351
Annen finanskostnad	13	9 673 626	37 964 364
Sum finanskostnader		218 600 274	118 972 144
Netto finans		295 966 398	137 003 460
Ordinært resultat før skattekostnad		349 736 534	213 260 463
Skattekostnad på ordinært resultat	4	91 733 637	14 822 787
Ordinært resultat etter skattekostnad		258 002 897	198 437 676
Årsresultat		258 002 897	198 437 676
Årsresultat etter minoritetsinteresser		258 002 897	198 437 676
Totalresultat		258 002 897	198 437 676



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		269 482 782	26 447 907
Avsatt til annen egenkapital			171 989 769
Overført fra annen egenkapital		-11 479 885	
Sum overføringer og disponeringer		258 002 897	198 437 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		5 863 077
Sum immaterielle eiendeler			5 863 077
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
Maskiner og anlegg	6		
Bruksretteeiendeler	15	22 098 900	29 535 010
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	6 557 957	7 733 065
Sum varige driftsmidler		28 656 857	37 268 075
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	351 361 777	512 558 092
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	9	440 999 999	621 088 601
Investeringer i tilknyttet selskap	16	32 847 008	26 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		825 208 784	1 159 896 692
Sum anleggsmidler		853 865 640	1 203 027 845
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	11	17 964 667	73 526 686
Fordringer			
Kundefordringer	12	20 072 316	46 412 035
Andre kortsiktige fordringer	9, 12	1 384 342 093	627 108 733
Sum fordringer		1 404 414 409	673 520 768
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	21 708 522	174 745 095
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 708 522	174 745 095
Sum omløpsmidler		1 444 087 598	921 792 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		2 297 953 238	2 124 820 393
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		21 511 899	
Sum innskutt egenkapital		21 611 899	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		572 549 192	574 822 665
Sum opptjent egenkapital		572 549 192	574 822 665
Sum egenkapital		594 161 091	574 922 665
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	30 244	
Sum avsetninger for forpliktelser		30 244	
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		15 977 892	22 827 733
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	45 000 000	412 179 809
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	-819 670	26 593 433
Sum annen langsiktig gjeld		60 158 222	461 600 975
Sum langsiktig gjeld		60 188 466	461 600 975
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		7 063 130	7 474 600
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	396 000 000	210 700 293
Leverandørgjeld		1 984 186	971 803
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		35 428 044	10 155 298
Annen kortsiktig gjeld	9	1 203 128 321	858 994 759
Sum kortsiktig gjeld		1 643 603 681	1 088 296 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		1 703 792 147	1 549 897 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 297 953 238	2 124 820 393
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solon Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solon Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling 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 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 konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tommy Romskaug
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Solon Bolig AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 28TYZ-8X2FT-8L7FP-6ZQF-QETEE-K26I7



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tommy Romskaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2914925

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-30 21:15:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 28TYZ-8XJFT-8L7FP-6ZZOE-QETEE-K26I7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsberetning 2021 for Solon Bolig AS

Virksomhetens art

Solon Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp, utvikling, salg og utleie av fast eiendom, samt investering i verdipapirer. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet har i løpet av året hatt salgsinntekter knyttet til overleveringer av boliger til kunder til en verdi av kr 421 337 tusen, sammenlignet med kr 621 440 tusen i 2020. Selskapet har i 2021 hatt andre driftsinntekter på kr 57 861 tusen sammenlignet med kr 41 081 tusen i 2020. Resultatet i 2021 er kr 258 003 tusen sammenlignet med kr 198 594 tusen i 2020

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Risikovurderinger

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld i hovedsak er basert på avtaler om flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået ha indirekte generell betydning for eiendomsmarkedet.

Likviditeten i selskapet anses som tilfredsstillende og kredittrisikoen per i dag anses å være lav.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 1 % av total arbeidstid i regnskapsåret.

Solon Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 25 ansatte, 6 kvinner og 19 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner. Styret har ut ifra en vurdering av selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier, likevel ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

Miljørapportering

Eiendoms- og byggebransjen bidrar til klimagassutslipp, og for å få til et reelt grønt skifte er det avgjørende at det gjøres grep på alle nivå og at hver enkelt eiendomsutvikler bidrar for å klare overgangen til lavutslippssamfunnet. Samtidig stiller myndighetene stadig strengere krav, noe som gjør at fokuset på bærekraft må være til stede og premissgivende gjennom hele prosjektutformingen. Solon Bolig AS er et ansvarlig selskap som tar hensyn til sitt ytre miljø i alle deler av virksomheten. Miljøhensyn skal vektlegges og eventuelle utfordringer skal kartlegges og konsekvens utredes.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Solon Bolig AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Forsikring

Solon Bolig AS har en styreansvarsforsikring som gjelder for medlemmene av styret og daglig



leder. Forsikringen dekker også ansatte som pådrar seg et selvstendig ledelsesansvar, og inkluderer kontrollerte datterselskaper. Forsikringspolisen er utstedt av en anerkjent forsikringsgiver med god kredittvurdering.

Fremtidsutsikter:

Aktiviteten i nyboligmarkedet var høy gjennom hele 2021, noe som også har fortsatt etter årsskiftet. Dog med noe lavere aktivitet fra andre kvartal 2022.

Styret ser positivt på utviklingen i den delen av boligmarkedet Solon Bolig opererer. Markedet synes fortsatt å være differensiert med god etterspørsel etter kvalitetsboliger med attraktiv beliggenhet og god arkitektur. Endringer i byggekostnader, regulatoriske forhold og den generelle økonomiske utviklingen kan imidlertid påvirke lønnsomheten i boligprosjekter på kort og lang sikt. Det er også knyttet usikkerhet til hvordan geopolitiske hendelser, herunder krigen i Ukraina, vil påvirke selskapet. Styret presiserer at det er usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Det er ved avleggelse av årsregnskapet usikkerhet hvilken påvirkningen Covid-19 får på norsk økonomi og selskapet. Det er foreløpig normal drift i selskapet. Konsekvensene av Covid-19 vil avhenge av den videre utviklingen av utbruddet og selskapet følger utviklingen nøye.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 258 002 897 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	269 482 782
Fra annen egenkapital	-11 479 885

Oslo, 30.06.2022

Styret i Solon Bolig AS

Ole Halvor Svenkerud
styreleder

Erik Forseth Helgesen
styremedlem



Årsregnskap 2021

Solon Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 578 532



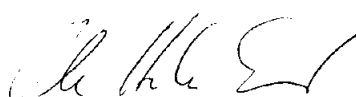

Oppstilling av totalresultat			
Solon Bolig AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	14	479 198 302	662 521 204
Sum driftsinntekter		479 198 302	662 521 204
Varekostnad	11	336 653 182	476 160 125
Lønnskostnad	3	70 143 163	93 315 830
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler ^{6, 15}		5 945 415	5 362 275
Annen driftskostnad	3	12 686 407	11 425 972
Sum driftskostnader		425 428 166	586 264 201
Driftsresultat		53 770 136	76 257 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	13	28 375 293	901 733
Annen finansinntekt	13	486 191 379	255 073 870
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		178 516 712	64 804 429
Annen rentekostnad	13	30 409 935	16 203 351
Annen finanskostnad	13	9 673 626	37 964 364
Resultat av finansposter		295 966 398	137 003 460
Ordinært resultat før skattekostnad		349 736 534	213 260 463
Skattekostnad på ordinært resultat	4	91 733 637	14 822 787
Ordinært resultat		258 002 897	198 437 676
Årsresultat		258 002 897	198 437 676
Øvrige resultatelementer		0	0
Totalresultat for perioden		258 002 897	198 437 676
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		269 482 782	26 447 907
Avsatt til annen egenkapital		0	171 989 769
Overført fra annen egenkapital		11 479 885	0
Sum overføringer		258 002 897	198 437 676
Solon Bolig AS			Side 4



Oppstilling av finansiell stilling			
Solon Bolig AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	0	5 863 077
Sum immaterielle eiendeler		0	5 863 077
Varige driftsmidler			
Bruksretteeiendeler	15	22 098 900	29 535 010
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	6 557 957	7 733 065
Sum varige driftsmidler		28 656 857	37 268 075
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	351 361 777	512 558 092
Lån til foretak i samme konsern	9	440 999 999	621 088 601
Investeringer i tilknyttet selskap	16	32 847 008	26 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		825 208 784	1 159 896 692
Sum anleggsmidler		853 865 640	1 203 027 845
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	11	17 964 667	73 526 686
Fordringer			
Kundefordringer	12	20 072 316	46 412 035
Andre kortsiktige fordringer	9, 12	1 384 342 093	627 108 733
Sum fordringer		1 404 414 409	673 520 768
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	21 708 522	174 745 095
Sum omløpsmidler		1 444 087 598	921 792 548
Sum eiendeler		2 297 953 238	2 124 820 393
Solon Bolig AS		Side 5	

**Oppstilling av finansiell stilling****Solon Bolig AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		21 511 899	0
Sum innskutt egenkapital		21 611 899	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		572 549 192	574 822 665
Sum opptjent egenkapital		572 549 192	574 822 665
Sum egenkapital		594 161 091	574 922 665
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	30 244	0
Sum avsetning for forpliktelser		30 244	0
Annen langsiktig gjeld			
Leieforpliktelse		15 977 892	22 827 733
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	45 000 000	412 179 809
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	-819 670	26 593 433
Sum annen langsiktig gjeld		60 158 222	461 600 975
Kortsiktig gjeld			
Leieforpliktelse		7 063 130	7 474 600
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	396 000 000	210 700 293
Leverandørgjeld		1 984 186	971 803
Skyldig offentlige avgifter		35 428 044	10 155 298
Annen kortsiktig gjeld	9	1 203 128 321	858 994 759
Sum kortsiktig gjeld		1 643 603 681	1 088 296 753
Sum gjeld		1 703 792 147	1 549 897 728
Sum egenkapital og gjeld		2 297 953 238	2 124 820 393

Oslo, 30.06.2022
Styret i Solon Bolig AS
Ole Halvor Svenkerud
styreleder
Erik Forseth Helgesen
styremedlem



Indirekte kontantstrøm			
Solon Bolig AS			
	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		349 736 534	213 260 463
Ordinære avskrivninger		5 945 415	5 362 275
Endring i varelager		55 562 018	-73 526 686
Endring i kundefordringer		26 339 718	-46 477 599
Endring i leverandørgjeld		1 012 383	130 897
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-108 719 246	-47 860 901
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivite		329 876 822	50 888 449
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 046 332	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-181 357	-1 030 146
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper		-9 196 181	-26 250 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitete		-8 331 206	-27 280 146
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger gjeld konsernselskaper		-292 702 087	-125 206 060
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld		0	10 795 364
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-181 880 102	0
Utbetalinger av utbytte		0	-11 155 212
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet		-474 582 189	-125 565 908
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-153 036 573	-101 957 604
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		174 745 095	276 702 699
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.		21 708 522	174 745 095
Solon Bolig AS		Side 7	



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	100 000	0	574 822 665	574 922 665
Årets resultat			258 002 897	258 002 897
Mottatt konsernbidrag	0	21 511 899	0	21 511 899
Avgitt konsernbidrag for 2020	0	0	-42 746 150	-42 746 150
Avgitt konsernbidrag for 2021	0	0	-217 530 220	-217 530 220
Egenkapital 31.12.2021	100 000	21 511 899	572 549 192	594 161 091



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Selskapet anvender forenklinger fra IFRS iht forskrift om forenklet IFRS 3-1:

- IFRS 1 nr. D6 fravikes slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapsskikk kan videreføres ved overgangen uten hensyn til angitte kriterier i IFRS 1.
- IFRS 5 fravikes, men slik at anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet istedenfor må innregnes og måles etter prinsippene i IAS 16.
- IAS 10 nr. 12 og 13, IAS 18 nr. 30 og IFRIC 17 nr. 10 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Valuta

Årsregnskapet presenteres i Norske kroner (NOK), som også er den funksjonelle valutaen i selskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 gjelder, med begrensede unntak, for all inntekt som stammer fra kontrakter med kunder. IFRS 15 etablerer en fem-steps modell for regnskapsmessig behandling av inntekter som stammer fra kontrakter med kunder og krever at inntekter er innregnet til det beløp som reflekterer vederlaget som virksomheten forventer i bytte mot å overføre en vare eller en tjeneste til en kunde. IFRS 15 krever at virksomheter bruker skjønn, og tar hensyn til alle relevante fakta og omstendigheter når kundekontraktene vurderes i de ulike stegene i modellen. Standarden spesifiserer også regnskapsføringen knyttet til de marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt og de utgiftene som foretaket pådrar seg for å oppfylle denne kontrakten. Under IFRS 15 inntektsfører selskapet ved fullført kontrakt. Siden Norge har en dekningsalgsordning som følger av den norske bustadsoppføringslova, så er konklusjonen at inntektsføring over tid ikke er aktuelt og at inntekt tas når kjøper har overtatt kontroll på varen som selges, i Solon Bolig sitt tilfelle en leilighet eller et hus. Inntekter måles til den virkelige verdien av det vederlaget som mottas eller som skal mottas. Under gis informasjon om sentrale inntektsstrømmer.

(a) Utviklingseiendommer til boligformål

Inntekter føres i resultatregnskapet når den vesentlige kontroll over eierskap er overdratt til kjøper. Inntekter fra salg av boliger føres i resultatregnskapet til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt. Kontroll omfatter samtidig muligheten til å hindre andre fra å styre bruken av og få fordelene fra eiendelen. Inntekt innregnes ved levering av varen, i praksis ved overtakelse av leilighet eller hus. Selskapet mottar forskuddsbetalinger fra sine kunder. Forskuddet utgjør 10 % av salgsprisen og er behandlet som en kontraktsforpliktelse. Forskuddet betales til meglers klientkonto og kunden mottar rentene for forskuddet, slik at vurderingen er at det ikke er noe betydelig



finansieringselement i dette..

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler føres til historisk anskaffelseskost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Historisk anskaffelseskostnad inkluderer påkostninger som kan henføres direkte til ervervet av eiendelen. Etterfølgende utgifter føres som en del av eiendelens balanseførte verdi eller føres som separate eiendeler, der det er hensiktsmessig, men kun når det anses som sannsynlig at fremtidig økonomiske nytte vil tilflyte konsernet relatert til den aktuelle påkostningen og når påkostningen kan måles på en pålitelig måte. Den balanseførte verdien av den erstattede andelen fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold kostnadsføres i den perioden de påløper. Avskrivninger føres lineært, hovedsakelig innenfor en periode på 3-10 år. Eiendelens restverdi og gjenværende levetid vurderes årlig, og justeres dersom dette anses som nødvendig. Den balanseførte verdien av en eiendel nedskrives til sin restverdi hvis eiendelens balanseførte verdi overstiger den antatt restverdien. Eventuell gevinst eller tap som følge av avhending eller annen avgang av en anleggsmiddel settes til differansen mellom salgsinntekten og den balanseførte verdien av eiendelen og føres i resultatregnskapet som netto gevinst/tap under posten annet gevinst eller tap. .

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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.

Varer

Eiendom under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader, utviklingskostnader og lønnskostnader. Det foretas nedskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdiene av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarer nåverdien av forventet salgspris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring. Lånekostnader inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klargjort for endelig bruk eller for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet da det foreligger en detaljert reguleringsplan og konsernet aktivt jobber for utvikling av eiendommen.

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet. Forretningslokaler og forretningsseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager. Momentet som veier tyngst om en eiendom skal klassifiseres som varelager eller investeringseiendom er intensjonen med kjøpet. Selv om tidsperspektivet er langt med tanke på regulering er det vurdert slik at alle eiendommer kjøpt av selskapet er anskaffet for å bygge boliger.



Selskapet organiserer enkelte prosjekter som borettslag. Borettslagsandeler inntektsføres i henhold til IFRS 15 ved overlevering av bolig til kunde. Begrunnelsen er at det som overføres til kunden er en andel som gir kunden boret i borettslaget. Salg av boliger er en del av selskapets kjernevirksomhet, og ved å presentere salget av andelen som en salgsinntekt etter IFRS 15 ved overlevering, reflekteres den faktiske substansen i transaksjonen. Ferdigstilte men usolgte boliger, presenteres som varelager og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Tilknyttede selskap

Resultater, eiendeler og gjeld i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden. Etter egenkapitalmetoden er investeringer førstegangsinnregnet til anskaffelseskost og deretter justert for etterfølgende endringer i konsernets andel av nettoeiendelene til selskapet som det er investert i. Konsernet innarbeider sin andel av nettoeiendelene i finansiell stilling og sin andel av resultatet i totalresultatregnskapet..

Rentesikring

For å sikre seg mot eksponering knyttet til fremtidige endringer i renten på langsiktige lån har foretaket inngått rentebytteavtaler som byttes fra flytende til fast rente. Det benyttes ikke sikringsbokføring. Markedsverdien av kontrakten varierer med endringen i markedsrenten. Den etterfølgende målingen i regnskapet følger laveste verdis prinsipp. Urealiserte tap presenteres under andre finanskostnader. Løpende inn- og utbetalinger knyttet til rentebytteavtalene presenteres netto som renteinntekt eller -kostnad.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige og svært likvide investeringer.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktmessige forpliktelser f.eks knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Utleie (Leasing)

Selskapet regnskapsfører leieavtaler enten som operasjonelle eller finansielle leieavtaler, avhengig om leiekontrakten overfører i det vesentlige alle risikoer og fordeler som er knyttet til eierskapet til den underliggende eiendelen. Solon Bolig er ikke utleier i finansielle leieavtaler. Solon Bolig sine leieinntekter er behandlet som operasjonelle leiekontrakter og består av fremleie av kontorlokaler. Leieinntekter føres lineært i resultatregnskapet gjennom leieforholdets varighet. Eventuelle leieinsentiver føres som en integrert del av de totale leieinntektene.



Innleie (Leasing)

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer Selskapet leikomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for Selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leikomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leikomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner Selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)

Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner Selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for Selskapet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av termineringsgebyr for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at
- Selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner Selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteeiendeler

Selskapet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen.

Covid-19

Det er ved avleggelse av årsregnskapet usikkerhet hvilken påvirkningen Covid-19 får på norsk økonomi og selskapet. Det er foreløpig i all vesentlighet normal drift i selskapet. Konsekvensene av Covid-19 vil avhenge av den videre utviklingen av utbruddet og selskapet følger utviklingen nøye.



Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Solon Bolig AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
Sum	100 000		100 000

Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Solon Eiendom AS	100 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %

Solon Bolig AS inngår i konsernregnskapet til Solon Eiendom ASA. Konsernregnskapet fås utlevert i Olav Vs gate 5 i Oslo eller ved henvendelse til ksh@soloneiendom.no.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	59 329 203	84 477 026
Arbeidsgiveravgift	8 824 418	7 664 666
Pensjonskostnader	894 120	495 024
Andre ytelser	939 147	679 114
Sum	69 986 887	93 315 830

Selskapet har i 2021 sysselsatt 25 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer (NOK tusen)

	Lønn	Bonus	Pensjon	Utøvde pensjoner	Total
Administrerende direktør	4 999	1 000	61	30 100	36 160

Ansatte har lån i selskapet på tilsammen kr 0. Renten tilsvarer skattefri rentesats fastsatt av myndighetene.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 509 281. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 43 222.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt på konsernbidrag	73 783 710	22 380 019
Skatteeffekt av tidligere års korrigeringer	12 056 606	0
Endring i utsatt skatt	5 893 321	-7 557 232
Skattekostnad ordinært resultat	91 733 637	14 822 787
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	349 736 534	213 260 463
Permanente forskjeller	-14 986 297	-111 859 207
Endring i midlertidige forskjeller	630 259	-116 155
Mottatt konsernbidrag fra søsterselskap	27 579 358	0
Avgitt konsernbidrag	-362 959 854	-101 285 102
Skattepliktig inntekt	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	349 736 534	213 260 463
Beregnet skatt av resultat før skatt	76 942 037	46 917 302
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2 734 994	-32 094 515
Skatteeffekt av tidligere års korrigeringer	12 056 606	0
Sum	91 733 637	14 822 787
Effektiv skattesats	26,2 %	7 %

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	254 944	710 405	455 461
Balanseførte leieavtaler	-942 122	-767 323	174 799
Sum	-687 178	-56 918	630 260
Aksjer og andre verdipapirer	824 649	-26 593 433	-27 418 082
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	137 471	-26 650 351	-26 787 822
Utsatt skatt (22 %)	30 244	-5 863 077	-5 893 321

Permanente forskjeller består i hovedsak av ikke skattepliktige poster som gevinst ved aksjesalg og avkastning på investering i datterselskap som er unntatt fra beskatning i henhold til fritaksmetoden.

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi*	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
Askeveien Boligutvikling AS	100%	1	-12 646	46 173
Bygdøy Boligutvikling AS	100%	1	7 523 727	18 918 719
Ciderhus Eiendom AS	90,1%	1 485 623	1 374 844	1 485 623
Bergstien 28 Eiendom AS	100%	6 287 283	41 154	5 400 442



Bergstien 30 Eiendom AS	100%	9 619 160	371 666	3 586 429
Drøbak Hageby AS	100%	7 479 854	-4 014 216	977 138
Holtet Boligutvikling AS	100%	7 552 608	-1 506 157	247 327
Jegerveien Boligutvikling AS	100%	1 266 569	40 068	1 226 501
Jessheim Eiendomsutvikling AS	100%	100 000	-517 064	2 494 239
Kjenslifeltet AS	100%	20 000	16 662 031	29 629
Kjonebråten Utvikling AS	100%	60 729 532	-7 416 950	3 749 923
KL Oslo AS	100%	110 000	-172 283	-444 828
Kolbotn Boligutvikling AS	100%	104 887	173 297	104 887
Kolbotn Infrastruktur AS	100%	110 000	-10 501	-1 631
Kolbotn Sentrum Boligutvikling AS	100%	1	-5 882	-234 816
Lambertseter Boligutvikling AS	100%	2 247 200	-728 136	-1 279 829
Langhus Boligutvikling AS	100%	29 124 395	44 748 537	24 124 395
Lier Boligutvikling AS	100%	14 809 800	10 190 716	723 032
Maridalsveien Boligutvikling AS	100%	6 315 000	-441 063	-855 215
Måkeveien 6 AS	100%	29 332 902	60 639	1 509 707
Nittedal Boligutvikling AS	100%	1	-7 863	122 757
Nordstrand Bolig & Næringsutvikling AS	70%	1	-40 898	-1 143 238
Nygårdsveien 9-11 AS	100%	1	-875 321	-1 094 690
Ormerudveien Boligutvikling AS	100%	100 000	-9 069	109 924
Sandaker Boligutvikling AS	100%	1	-37 622	39 412
Ski Bolig & Næringsutvikling AS	100%	18 168 243	2 465 127	91 545 251
Ski Bolig & Næringsutvikling II AS	100%	9 117 204	4 646 985	6 140 206
Ski Infrastruktur AS	100%	110 000	-72 107	13 289
Ski Code K Borettslag	100%	210 000		
Ski Code L Borettslag	100%	100 000		
Skogsnarveien Boligutvikling AS	100%	22 050 543	-2 466 553	-1 319 623
Skøyen Boligutvikling AS	100%	55 000	-8 978 673	-9 871 308
Ski R21 Borettslag	100%	215 000	-1 589 170	1 654 699
Ski RRA Borettslag	100%	190 000	-2 091 148	2 041 720
Solare AS	50%	55 000	0	106 460
Steinveien 12-14 AS	50%	55 000	104 171	986 745
Storebukta Boligutvikling AS	100%	100 000	-1 513 001	106 955
Sønsterudveien 30 AS	100%	3 584 196	186 865	1 511 614
Tanum Boligutvikling AS	100%	23 509 118	68 740 076	11 926 633
THV Boligutvikling AS	100%	1 075 701	-935 498	-1 239 737
Tåsen Boligutvikling AS	100%	18 519 914	-3 511 272	1 398 138
Ulsrud Boligutvikling AS	100%	2 793 200	-604 052	-566 804
Urban Hall I AS	100%	2 180 499	0	257 697
Urban Hall II AS	100%	2 244 218	0	283 137
Urban Næring AS	100%	258 988	0	51 423
Veslebukta Boligutvikling AS	100%	27 793 290	-5 351 831	7 860 520
Veslebukta Boligutvikling II AS	100%	30 000	-418 447	-510 575
Vestby Boligutvikling AS	100%	1	-9 287 730	-9 622 513



Vestby Boligutvikling II AS	75%	82 500	-78 235	-1 731 719
Voksenkollen Felt A AS	100%	1	-355 646	-10 859 977
Vårstigen 2	100%	1 475 261	-38 117	24 430
Ås Boligutvikling AS	100%	40 594 080	-12 989 735	10 692 224
Totalt	0	351 361 777		

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2021 (kostmetoden).

Note 6 Anleggnote

	Bygning/tomt	Brakker etc.	Biler	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	4 041 020	4 856 293	2 975 903	11 873 216
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	181 357	0	181 357
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-1 046 332	-1 046 332
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 041 020	5 037 650	1 929 571	11 008 241
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	228 504	3 292 816	928 964	4 450 284
Bokført verdi per 31.12.2021	3 812 516	1 744 834	1 000 607	6 557 957
Årets avskrivninger	228 504	282 110	423 503	934 117
Økonomisk levetid	20 år	5 år	5 år	

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 21 670 326.

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	31.12.2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	412 179 809
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	396 000 000	210 700 293
Sum	441 000 000	622 880 102

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Aksjer	351 361 777	512 558 092
Varelager	17 964 667	73 526 686
Kundefordringer og andre fordringer	1 404 414 409	673 520 767
Sum	1 773 740 853	1 259 605 544



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	440 999 999	621 088 601
Andre kortsiktige fordringer konsern	946 734 530	428 961 961
Fordring konsernbidrag	585 812 815	214 818 849
Sum	1 973 547 344	1 264 869 411
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	61 326 298	0
Skyldig konsernbidrag	1 280 953 926	863 191 316
Påløpte renter	143 896	211 092
Sum	1 342 424 120	863 402 408
Resultatført salg til konsernselskap		
Honorar for prosjektledelse mv.*	51 866 683	39 473 723
Gevinst ved salg av aksjer**	115 358 689	0
Sum	167 225 372	39 473 723

*Klassifisert som Salgsinntekt i totalresultatet.

**Klassifisert som Annen finansinntekt i totalresultatet.

Selskapet deltar i et konsernkontosystem med Solon Bolig AS som konsernkonto innehaver der driftskontoen til datterselskap inngår som underkonto. Alle deltagere i konsernkontosystemet, inkludert konsernkonto innehaveren, er overfor banken solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonister. Konsernkontoordningen er klassifisert som konsernmellomværende.

Note 10 Finansiell Markedsrisiko

Solon Bolig AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer. Selskapet har som policy å begrense deler av sin renterisiko ved bruk av rentesikringsinstrumenter.

Renterisiko

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

Den inngåtte rentebytteavtalen har flg. struktur:

Valuta	Kr	Rentsats (fast)	Forfall	Verdi
NOK	500 000 000	1,7825%	21.06.2029	824 649



Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på konsernforetak, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

Prisrisiko

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende utviklingsprosjekter i disse selskapene.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering kombinert med prosjektfinansiering. Selskapet er avhengig av likvide finansieringsavtaler, fornyelse av disse og / eller opptak av nye avtaler for å kunne finansiere virksomheten, nyervervelser og investeringer. Selskapet er del av Solon Eiendom AS konsernet, og konsernet overvåker kontinuerlig likviditetssituasjonen blant annet gjennom å løpende utarbeide kontantstrømprognoser basert på budsjetterte likviditetsreserver, inkludert kontantekvivalenter og finansielle trekkfasiliteter. Prognosene utarbeides for de individuelle datterselskapene og overvåkes sentralt av Solon Eiendom.

Note 11 Varer

Varelager	2021	2020
Ferdigstilte usolgte boliger	17 964 667	73 526 686
Sum varelager	17 964 667	73 526 686

Varekostnad	2021	2020
Påløpte projektkostnader	336 653 182	476 160 125
Sum varekostnad	336 653 182	476 160 125

Av samlet varelagerverdi for Solon Bolig AS pr. 31.12.2021 er kr. 17 964 667 vurdert til anskaffelseskost, men kr. 0 er nedskrevet til virkelig verdi.

Pr. 31.12.2021 er kr. 17 964 667 av varelageret stilt som sikkerhet i forbindelse med opptak av nytt lån.



Note 12 Kundefordringer og andre fordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	20 072 316	46 412 035
Avsetning til tap	0	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	20 072 316	46 412 035
Fordringer med forfall senere enn ett år	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0

Note 13 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2021	2020
Finansinntekter		
Verdøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	27 418 082	0
Inntektsført konsernbidrag	343 414 608	169 484 774
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	27 646 061	330 590
Annen renteinntekt	729 232	571 143
Gevinst ved salg av aksjer (note 9)	115 358 689	85 589 096
Sum finansinntekter	514 566 672	255 975 603
Finanskostnader	2021	2020
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	0	33 582 688
Netto negativ resultatandel vedr. investering i DS, TS og FKV (note 16)	2 599 173	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	178 516 712	64 804 429
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	28 541 213	14 157 204
Annen rentekostnad	1 868 722	2 031 551
Annen finanskostnad	7 074 453	4 396 272
Sum finanskostnader	218 600 274	118 972 144

Note 14 Salgsinntekter

	2021	2020
Salgsinntekter - overleverte boliger	421 337 000	621 440 000
Andre driftsinntekter	57 861 302	41 081 204
Sum	479 198 302	662 521 204

Andre driftsinntekter er hovedsakelig relatert til prosjektledelse og utleie.



Note 15 Bruksretteiendeler

	Leide lokaler	Annet	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	33 776 256	218 334	33 994 590
Anskaffelseskost 31.12.2021	33 776 256	218 334	33 994 590
Akkumulerte avskrivninger 31.12	9 366 909	103 973	9 470 882
Fremleie 31.12	2 424 808	0	2 424 808
Bokført verdi 31.12.2021	21 984 539	114 361	22 098 900
Årets avskrivninger	4 962 286	49 012	5 011 298

Selskapets leide eiendeler består hovedsakelig av kontorlokaler. Bruksretteiendeler knyttet til disse er presentert i tabellen over. Forventet levetid er 2-6,5 år og eiendelene avskrives lineært.



Note 16 Tilknyttede selskap

<i>Selskap</i>	Forretnings- kontor	Eier- andel	Regnskapsført verdi 1.1.21	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Regnskaps- ført verdi 31.12.21
Magasinparken Invest AS	Oslo	25%	26 250 000	0	-1 497 506	24 752 494
K10 Holding AS (Inkl Datterselskap)	Oslo	49%	0	9 196 181	-1 101 667	8 094 514
			26 250 000	9 196 181	-2 599 173	32 847 008

Selskapet har per 31. desember lånt 5,2 millioner til tilknyttede selskaper, sammenliknet med 0 millioner per 31. desember 2020.



Note 17 Hendelser etter balansedagen

Krigen i Ukraina:

Krigen i Ukraina og tilhørende restriksjoner mot Russland har medført leveranseutfordringer og tilhørende prisstigning for flere leverandører i prosjekter hvor Solon Bolig AS har eierskap og/eller leverer tjenester. Dette vil kunne påvirke prosjektene fremdrift samt gi økte kostnader for prosjektene.

Det har ikke inntruffet hendelser etter årets slutt som har vesentlig effekt på det avlagte regnskapet.