



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 212 929
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKÅRER BOLIG AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Marius Fransson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	774 132 257	1 159 170 564
Sum inntekter		774 132 257	1 159 170 564
Kostnader			
Varekostnad		651 924 465	946 846 381
Annen driftskostnad	5	16 426 944	13 402 865
Sum kostnader		668 351 409	960 249 246
Driftsresultat		105 780 849	198 921 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 839 042	545 877
Annen finansinntekt	6	26 293 776	3 961 984
Sum finansinntekter		29 132 818	4 507 861
Annen rentekostnad		222 773	4 286
Annen finanskostnad		5 227	4 250
Sum finanskostnader		228 000	8 536
Netto finans		28 904 818	4 499 326
Resultat før skattekostnad		134 685 667	203 420 644
Skattekostnad	7	23 846 243	43 880 905
Årsresultat		110 839 424	159 539 739
Årsresultat etter minoritetsinteresser		110 839 424	159 539 739
Totalresultat		110 839 424	159 539 739
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		84 960 810	143 524 699
Avsatt til annen egenkapital		25 878 614	16 015 040
Sum overføringer og disponeringer		110 839 424	159 539 739



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	8		
Utsatt skattefordel	7		
Tomteopsjoner	8	27 353 760	35 982 503
Sum immaterielle eiendeler		27 353 760	35 982 503
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	16 555 969	18 509 769
Lån til foretak i samme konsern	9	86 880 138	77 950 590
Sum finansielle anleggsmidler		103 436 107	96 460 359
Sum anleggsmidler		130 789 867	132 442 862
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 10	754 278 042	971 041 151
Fordringer			
Kundefordringer		7 570 699	15 398 301
Andre kortsiktige fordringer		4 202 526	1 800 801
Sum fordringer		11 773 224	17 199 102
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 11	41 637 017	20 406 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 637 017	20 406 792
Sum omløpsmidler		807 688 283	1 008 647 045
SUM EIENDELER		938 478 150	1 141 089 907

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital




Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	300 000	300 000
Overkurs	13		
Annen innskutt egenkapital	13	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		45 912 737	45 912 737
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	30 878 712	5 000 098
Sum opptjent egenkapital		30 878 712	5 000 098
Sum egenkapital		76 791 449	50 912 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	14 020 761	14 137 824
Sum avsetninger for forpliktelser		14 020 761	14 137 824
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	332 572 307	568 521 038
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	259 739 136	198 912 381
Sum annen langsiktig gjeld		592 311 443	767 433 419
Sum langsiktig gjeld		606 332 204	781 571 243
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	45 058 822	2 212 658
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	9	210 295 675	306 393 171
Sum kortsiktig gjeld		255 354 497	308 605 829
Sum gjeld		861 686 701	1 090 177 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 478 150	1 141 089 907



Skårer Bolig AS

 BankID Signing
Sverre Molvik
2025-03-14

 BankID Signing
Øystein Klungland
2025-03-18

Årsrapport for 2024

Årsberetning

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning



Skårer Bolig AS

Styrets årsberetning for 2024

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 14.08.2006. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 8 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2024.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Styreansvareforsikring

Det er tegnet styreansvareforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 2 menn i styret.

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 foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt konsemdrag	kr 84 960 810
Overført til annen egenkapital	kr 25 878 614
Sum	kr 110 839 424

Oslo, 05.03.2025
Styret i Skårer Bolig AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder



Resultatregnskap

Skårer Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	4	774 132 257	1 159 170 564
Sum driftsinntekter		<u>774 132 257</u>	<u>1 159 170 564</u>
Varekostnad		651 924 465	946 846 381
Annen driftskostnad	5	16 426 944	13 402 865
Sum driftskostnader		<u>668 351 409</u>	<u>960 249 246</u>
Driftsresultat		<u>105 780 849</u>	<u>198 921 318</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 839 042	545 877
Annen finansinntekt	6	26 293 776	3 961 984
Annen rentekostnad		222 773	4 286
Annen finanskostnad		5 227	4 250
Resultat av finansposter		<u>28 904 818</u>	<u>4 499 326</u>
Resultat før skattekostnad		134 685 667	203 420 644
Skattekostnad	7	23 846 243	43 880 905
Resultat		<u>110 839 424</u>	<u>159 539 739</u>
Årsresultat		<u>110 839 424</u>	<u>159 539 739</u>
Totalresultat		110 839 424	159 539 739
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		84 960 810	143 524 699
Avsatt til annen egenkapital		25 878 614	16 015 040
Sum overføringer		<u>110 839 424</u>	<u>159 539 739</u>



Balanse

Skårer Bolig AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjoner	8	27 353 760	35 982 503
Sum immaterielle eiendeler		<u>27 353 760</u>	<u>35 982 503</u>
Investeringer i datterselskap	6	16 555 969	18 509 769
Andre langsiktige fordringer	9	86 880 138	77 950 590
Sum finansielle anleggsmidler		<u>103 436 107</u>	<u>96 460 359</u>
Sum anleggsmidler		<u>130 789 867</u>	<u>132 442 862</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9, 10	754 278 042	971 041 151
Fordringer			
Kundefordringer		7 570 699	15 398 301
Andre kortsiktige fordringer		4 202 526	1 800 801
Sum fordringer		<u>11 773 224</u>	<u>17 199 102</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 11	41 637 017	20 406 792
Sum omløpsmidler		<u>807 688 283</u>	<u>1 008 647 045</u>
Sum eiendeler		<u>938 478 150</u>	<u>1 141 089 907</u>



Balanse

Skårer Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	13	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		<u>45 912 737</u>	<u>45 912 737</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	30 878 712	5 000 098
Sum opptjent egenkapital		<u>30 878 712</u>	<u>5 000 098</u>
Sum egenkapital		<u>76 791 449</u>	<u>50 912 835</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	7	14 020 761	14 137 824
Sum avsetning for forpliktelser		<u>14 020 761</u>	<u>14 137 824</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	332 572 307	568 521 038
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	259 739 136	198 912 381
Sum annen langsiktig gjeld		<u>592 311 443</u>	<u>767 433 419</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	45 058 822	2 212 658
Annen kortsiktig gjeld	9	210 295 675	306 393 171
Sum kortsiktig gjeld		<u>255 354 497</u>	<u>308 605 829</u>
Sum gjeld		<u>861 686 701</u>	<u>1 090 177 072</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>938 478 150</u>	<u>1 141 089 907</u>

Oslo, 05.03.2025

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder



Kontantstrømoppstilling

Skårer Bolig AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		134 685 667	203 420 644
Endring i varelager		216 763 108	275 510 168
Endring i kundefordringer		7 827 603	-14 836 117
Endring i leverandørgjeld		42 846 164	-21 992 385
Endring i andre tidsavgrensningsposter		6 619 649	-130 922 055
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>408 742 191</u>	<u>311 180 255</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i and		44 931 923	3 961 984
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i and		12 489 133	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>32 442 790</u>	<u>3 961 984</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		235 948 730	299 942 254
Utbetalinger av konsernbidrag		184 006 026	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-419 954 756</u>	<u>-299 942 254</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		21 230 225	15 199 985
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		20 406 792	5 206 807
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>41 637 017</u>	<u>20 406 792</u>



Skårer Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

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. Kontraktenes 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.



Skårer Bolig AS

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

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgsspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdilvurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 7.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige 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.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Skårer Bolig AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



Skårer Bolig AS

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsめglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.



Skårer Bolig AS

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2024	2023
Overlevering av boliger	768 369 693	1 140 896 110
Tilvalgsinntekter	5 762 564	18 274 454
Sum	774 132 257	1 159 170 564

Note 5 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024.

I 2024 er det kostnadsført kr 101 750 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 6 Datter selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Mathildetunet Utleiebolig AS	2024	Oslo	100 %	100 %

Datterselskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Mathildetunet Utleiebolig AS	57 300	30 000	1,91	16 555 969

Datterselskap er utelatt fra konsolidering i årsregnskapet ihht regnskapsloven § 3-8.

Datterselskapet Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig er solgt i 2024 med en regnskapsmessig gevinst på kr 26 293 654.



Skårer Bolig AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	23 963 306	40 481 326
Endring i utsatt skatt	-117 063	3 399 579
Skattekostnad ordinært resultat	23 846 243	43 880 905
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	134 685 667	203 420 644
Permanente forskjeller	-26 293 654	-3 961 984
Endring i midlertidige forskjeller	532 104	-15 452 634
Avgitt konsernbidrag	-108 924 116	-184 006 025
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	23 963 306	40 481 326
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-23 963 306	-40 481 326
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	134 685 667	203 420 644
Beregnet skatt av resultat før skatt	29 630 847	44 752 542
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-5 784 604	-871 637
Sum	23 846 243	43 880 905
Effektiv skattesats	17,7 %	21,6 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-492 524	-547 249	-54 725
Varebeholdning	65 120 272	65 732 833	612 560
Fordringer	-198 881	-50 079	148 802
Gevinst – og tapskonto	-698 134	-872 668	-174 534
Sum	63 730 733	64 262 837	532 104
Grunnlag for utsatt skatt	63 730 733	64 262 837	532 104
Utsatt skatt (22 %)	14 020 761	14 137 824	117 063

Note 8 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien betales kvartalsvis



Skårer Bolig AS

Note 9 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordring på selskap i samme konsern	60 922 208	62 246 525
Gjeld til selskap i samme konsern	267 854 056	258 702 902
Fordringer med forfall >1 år	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	86 880 138	62 246 525
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	332 572 307	568 521 038
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Varebeholdning/tomt	754 278 042	971 041 151
Bankinnskudd	41 637 017	20 406 792
Sum	795 915 059	991 447 943

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	81 660 222	0
Varer i arbeid	372 131 044	721 026 367
Ferdigvarer	300 486 776	250 014 784
Balanseført verdi pr. 31.12	754 278 042	971 041 151

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

Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.
Bankinnskudd for 2024 utgjør kr 41 637 017.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppløsningsloven § 12 og § 47.



Skårer Bolig AS

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	300 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	100 000	100 %
Sum	100 000	100 %

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	300 000	0	45 612 737	5 000 098	50 912 835
Årets resultat	0	0	0	110 839 424	110 839 424
Avsatt konsernbidrag				-84 960 810	-84 960 810
Egenkapital 31.12.	300 000	0	45 612 737	30 878 712	76 791 449



Til generalforsamlingen i Skårer Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårer Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 5. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Skårer Bolig AS

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2025-04-28 19:10

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.