



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 373
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANGHUS AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	257 238 686	185 507 942
Sum inntekter		257 238 686	185 507 942
Kostnader			
Varekostnad		233 562 132	168 988 035
Annen driftskostnad	5	5 154 469	6 073 859
Sum kostnader		238 716 601	175 061 894
Driftsresultat		18 522 085	10 446 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 188	
Sum finansinntekter		1 188	
Annen finanskostnad		5 037	2 704
Sum finanskostnader		5 037	2 704
Netto finans		-3 849	-2 704
Ordinært resultat før skattekostnad		18 518 236	10 443 344
Skattekostnad på resultat	6	3 593 678	1 881 471
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 924 558	8 561 873
Årsresultat		14 924 558	8 561 873
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 924 558	8 561 873
Totalresultat		14 924 558	8 561 873
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		16 389 543	7 558 511
Overført til/fra annen egenkapital		-1 464 985	1 003 362
Sum overføringer og disponeringer		14 924 558	8 561 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	8	10 248 243	19 103 389
Lån til foretak i samme konsern		85 836 545	95 834 595
Sum finansielle anleggsmidler		96 084 788	114 937 984
Sum anleggsmidler		96 084 788	114 937 984
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 12	252 226 503	183 021 417
Fordringer			
Kundefordringer		267 750	1 269 000
Andre kortsiktige fordringer		49 334	56 031
Konsernfordringer	12		
Sum fordringer		317 084	1 325 031
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 689 417	3 100 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 689 417	3 100 743
Sum omløpsmidler		256 233 004	187 447 191
SUM EIENDELER		352 317 791	302 385 175

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	11	400 000	400 000
Overkurs	11	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	25 875 628	25 875 628
Sum innskutt egenkapital	11	29 275 628	29 275 628
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-17 254 866	-15 789 881
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-17 254 866	-15 789 881
Sum egenkapital	11	12 020 762	13 485 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 766 898	4 231 529
Sum avsetninger for forpliktelser		5 766 898	4 231 529
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		182 044 075	132 324 896
Langsiktig konserngjeld	12		8 703 458
Øvrig langsiktig gjeld	7	59 531 969	101 223 060
Sum annen langsiktig gjeld		241 576 044	242 251 415
Sum langsiktig gjeld		247 342 942	246 482 943
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	42 775	12 541 074
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		92 911 312	29 875 410
Sum kortsiktig gjeld		92 954 087	42 416 484
Sum gjeld		340 297 029	288 899 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		352 317 791	302 385 175



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514026

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 373
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANGHUS AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 996 737 373
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	257 238 686	185 507 942
Sum inntekter		257 238 686	185 507 942
Kostnader			
Varekostnad		233 562 132	168 988 035
Annen driftskostnad	5	5 154 469	6 073 859
Sum kostnader		238 716 601	175 061 894
Driftsresultat		18 522 085	10 446 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 188	
Sum finansinntekter		1 188	
Annen finanskostnad		5 037	2 704
Sum finanskostnader		5 037	2 704
Netto finans		-3 849	-2 704
Ordinært resultat før skattekostnad		18 518 236	10 443 344
Skattekostnad på resultat	6	3 593 678	1 881 471
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 924 558	8 561 873
Årsresultat		14 924 558	8 561 873
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 924 558	8 561 873
Totalresultat		14 924 558	8 561 873
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		16 389 543	7 558 511
Overført til/fra annen egenkapital		-1 464 985	1 003 362
Sum overføringer og disponeringer		14 924 558	8 561 873



Organisasjonsnr: 996 737 373
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteoppsjoner	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	8	10 248 243	19 103 389
Lån til foretak i samme konsern		85 836 545	95 834 595
Sum finansielle anleggsmidler		96 084 788	114 937 984
Sum anleggsmidler		96 084 788	114 937 984
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 12	252 226 503	183 021 417
Fordringer			
Kundefordringer		267 750	1 269 000
Andre kortsiktige fordringer		49 334	56 031
Konsernfordringer	12		
Sum fordringer		317 084	1 325 031
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	3 689 417	3 100 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 689 417	3 100 743
Sum omløpsmidler		256 233 004	187 447 191
SUM EIENDELER		352 317 791	302 385 175
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	400 000	400 000
Overkurs	11	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	25 875 628	25 875 628
Sum innskutt egenkapital	11	29 275 628	29 275 628



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-17 254 866	-15 789 881
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-17 254 866	-15 789 881
Sum egenkapital	11	12 020 762	13 485 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 766 898	4 231 529
Sum avsetninger for forpliktelser		5 766 898	4 231 529
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		182 044 075	132 324 896
Langsiktig konserngjeld	12		8 703 458
Øvrig langsiktig gjeld	7	59 531 969	101 223 060
Sum annen langsiktig gjeld		241 576 044	242 251 415
Sum langsiktig gjeld		247 342 942	246 482 943
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	42 775	12 541 074
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		92 911 312	29 875 410
Sum kortsiktig gjeld		92 954 087	42 416 484
Sum gjeld		340 297 029	288 899 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		352 317 791	302 385 175



Organisasjonsnr: 996 737 373
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets


Pantstillelse Beløp


Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Selvaag Bolig Langhus AS

 BankID Signing
Sverre Molvik
2023-03-08

 BankID Signing
Christopher Brunvoll
2023-03-08

 BankID Signing
Øystein Klungland
2023-03-09

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Langhus AS

Styrets årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 14.03.2011. Selvaag Bolig Langhus AS er et selskap med forretningsadresse og virksomhet i Oslo kommune. Selskapet eier flere eiendommer som er regulert med blandingsformål bolig og/eller næring. Selskapet er datterselskap av Selvaag Bolig ASA.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 3,41 %.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Inntekt og varekostnad i 2022 stammer fra overlevering av boliger i prosjektet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2023.

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.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2022 er satt opp basert på dette.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er tre 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 på kr 14 924 558 disponeres følgende:

Avsatt konsernbidrag	16 389 543
Overført til/fra annen egenkapital	-1 464 985
Sum disponering	14 924 558

Oslo, 05.03.2023

Styret i Selvaag Bolig Langhus AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Langhus AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	4	257 238 686	185 507 942
Sum driftsinntekter		<u>257 238 686</u>	<u>185 507 942</u>
Varekostnad		233 562 132	168 988 035
Annen driftskostnad	5	5 154 469	6 073 859
Sum driftskostnader		<u>238 716 601</u>	<u>175 061 894</u>
Driftsresultat		<u>18 522 085</u>	<u>10 446 048</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 188	0
Annen finanskostnad		5 037	2 704
Resultat av finansposter		<u>-3 849</u>	<u>-2 704</u>
Resultat før skattekostnad		18 518 236	10 443 344
Skattekostnad på resultat	6	3 593 678	1 881 471
Resultat		<u>14 924 558</u>	<u>8 561 873</u>
Årsresultat		<u>14 924 558</u>	<u>8 561 873</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		14 924 558	8 561 873
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		16 389 543	7 558 511
Overført til/fra annen egenkapital		-1 464 985	1 003 362
Sum overføringer		<u>14 924 558</u>	<u>8 561 873</u>



Balanse

Selvaag Bolig Langhus AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	10 248 243	19 103 389
Lån til foretak i samme konsern		85 836 545	95 834 595
Sum finansielle anleggsmidler		<u>96 084 788</u>	<u>114 937 984</u>
Sum anleggsmidler		<u>96 084 788</u>	<u>114 937 984</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9, 12	252 226 503	183 021 417
Kundefordringer		267 750	1 269 000
Andre kortsiktige fordringer		49 334	56 031
Sum fordringer		317 084	1 325 031
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 689 417	3 100 743
Sum omløpsmidler		<u>256 233 004</u>	<u>187 447 191</u>
Sum eiendeler		<u>352 317 791</u>	<u>302 385 175</u>



Balanse

Selvaag Bolig Langhus AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	400 000	400 000
Overkurs	11	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	11	25 875 628	25 875 628
Sum innskutt egenkapital	11	<u>29 275 628</u>	<u>29 275 628</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-17 254 866	-15 789 881
Sum opptjent egenkapital		<u>-17 254 866</u>	<u>-15 789 881</u>
Sum egenkapital	11	<u>12 020 762</u>	<u>13 485 747</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	5 766 898	4 231 529
Sum avsetning for forpliktelser		<u>5 766 898</u>	<u>4 231 529</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		182 044 075	132 324 896
Øvrig langsiktig gjeld	7	59 531 969	101 223 060
Gjeld til selskap i samme konsern	12	0	8 703 458
Sum annen langsiktig gjeld		<u>241 576 044</u>	<u>242 251 415</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	42 775	12 541 074
Annen kortsiktig gjeld		92 911 312	29 875 410
Sum kortsiktig gjeld		<u>92 954 087</u>	<u>42 416 484</u>
Sum gjeld		<u>340 297 029</u>	<u>288 899 428</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>352 317 791</u>	<u>302 385 175</u>

Oslo, 05.03.2023
Styret i Selvaag Bolig Langhus AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Langhus AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		18 518 236	10 443 344
Endring i varelager		-69 205 086	-20 219 086
Endring i kundefordringer		1 001 250	-291 000
Endring i leverandørgjeld		-12 498 299	-2 013 000
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-8 443 105	-100 598 891
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-70 627 004</u>	<u>-112 678 633</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre		8 855 146	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre		0	19 103 389
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>8 855 146</u>	<u>-19 103 389</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		63 035 902	115 186 276
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	14 997 923
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>63 035 902</u>	<u>130 184 199</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 264 044	-1 597 823
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		3 100 743	4 698 565
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		<u>4 364 787</u>	<u>3 100 742</u>



Selvaag Bolig Langhus AS

Note 2 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 små 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 3 og 4 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. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen

av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og



Selvaag Bolig Langhus AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

Note 3 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 fremtiden 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 salgspris 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 verdivurderingsekspertiser 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.

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 4 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), 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 Selvaag Bolig Solberg AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko 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 prissisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



Selvaag Bolig Langhus 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 prosjektene 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 eiendomsmeglere. 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.

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2022	2021
Overlevering av boliger	252 520 000	179 900 000
Tilvalgsinntekter	4 718 686	5 607 942
Leieinntekter	0	0
Sum	257 238 686	185 507 942

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

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2022 på kr 65 692 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



Selvaag Bolig Langhus AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 622 691	2 131 888
Endring i utsatt skatt	-1 029 013	-250 417
Skattekostnad ordinært resultat	3 593 678	1 881 471
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	18 518 236	10 443 344
Permanente forskjeller	-2 183 335	-1 891 198
Endring i midlertidige forskjeller	4 677 333	1 138 253
Avgitt konsernbidrag	-21 012 234	-9 690 399
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 622 691	2 131 888
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 622 691	-2 131 888
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	18 518 236	10 443 344
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 074 012	2 297 536
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-480 334	-416 064
Sum	3 593 678	1 881 472
Effektiv skattesats	19,4 %	18,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	26 213 171	30 890 504	4 677 333
Sum	26 213 171	30 890 504	4 677 333
Grunnlag for utsatt skatt	26 213 171	30 890 504	4 677 333
Utsatt skatt (22 %)	5 766 898	6 795 911	1 029 013

Selskapet har vært gjenstand for fusjon i 2022 og IB midlertidig forskjell 2021 har blitt omarbeidet. Dette medfører en differanse på kr 2 564 382 mellom balansen og skattnote i utsatt skatt 2021.

Note 7 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 akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten



Selvaag Bolig Langhus AS

Note 8 Investering i aksjer

Firma	Forretningskontor	Stemme- og Eierandel	Årsresultat	Egenkapital 100 %	Balanseført verdi
Langhus Utleiebolig AS	Silurveien 2, 0380 Oslo	100 %	0	0	10 248 243

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	44 820 529	0
Varer i arbeid	207 405 974	178 533 696
Balanseført verdi pr. 31.12	252 226 503	178 533 696

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

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2022	400 000	25 875 628	3 000 000	-15 789 881	13 485 747
Årets resultat	0	0	0	14 924 558	14 924 558
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-16 389 543	-16 389 543
Egenkapital 31.12.2022	400 000	25 875 628	3 000 000	-17 254 866	12 020 762

Selskapet har vært overtakende part i en fusjon med Prosjekt Langhus AS med virkning 02.06.2022. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 12 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	85 836 545	95 834 595
Gjeld til selskap i samme konsern	21 055 009	18 393 857
Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0



Selvaag Bolig Langhus AS

Gjeld sikret ved pant	0	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Varebeholdning/tomt	252 226 503	183 021 417
Bankinnskudd	3 792 712	3 100 743
Sum	256 019 215	186 122 160



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Langhus AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Langhus AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2023-03-07 10:29

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.