



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 061 071  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG SOLBERG 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	194 643 024	364 316 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>194 643 024</b>	<b>364 316 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		164 911 370	310 914 614
Annen driftskostnad	5	3 555 886	6 570 757
<b>Sum kostnader</b>		<b>168 467 256</b>	<b>317 485 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 175 768</b>	<b>46 830 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			32 996
Annen finansinntekt		1 074	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 074</b>	<b>32 996</b>
Annen finanskostnad		5 361	618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 361</b>	<b>618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 287</b>	<b>32 378</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 171 481</b>	<b>46 863 223</b>
Skattekostnad på resultat	6	5 757 726	10 309 909
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 413 755</b>	<b>36 553 314</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 413 755</b>	<b>36 553 314</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 413 755</b>	<b>36 553 314</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 413 755</b>	<b>36 553 314</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		15 056 948	40 621 639
Avsatt til/fra annen egenkapital		5 356 807	-4 068 325
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 413 755</b>	<b>36 553 314</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	7, 10	319 913 331	271 985 277
<b>Sum varer</b>		<b>319 913 331</b>	<b>271 985 277</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		571 000	14 331 875
Konsernfordringer	10		
<b>Sum fordringer</b>		<b>571 000</b>	<b>14 331 875</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 553 145	35 094 844
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 553 145</b>	<b>35 094 844</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>328 037 476</b>	<b>321 411 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 037 476</b>	<b>321 411 996</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	9	12 920 000	12 920 000
Annen innskutt egenkapital	9	27 698 001	27 698 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>42 618 001</b>	<b>42 618 001</b>

##### Opptjent egenkapital




## Balanse


<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	9	-14 931 608	-20 288 414
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 931 608</b>	<b>-20 288 414</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>27 686 393</b>	<b>22 329 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 600 778	2 089 883
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 600 778</b>	<b>2 089 883</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		216 444 786	132 085 774
Langsiktig konserngjeld	10	9 457 687	23 241 789
Øvrig langsiktig gjeld		30 088 935	43 170 440
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>255 991 408</b>	<b>198 498 003</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>259 592 186</b>	<b>200 587 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	7 148 618	9 203 470
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		33 610 279	89 291 053
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 758 897</b>	<b>98 494 523</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>300 351 083</b>	<b>299 082 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>328 037 476</b>	<b>321 411 996</b>



**Selvaag Bolig Solberg 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**

- Styrets årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

**Revisjonsberetning**



## Selvaag Bolig Solberg AS

---

### Styrets årsberetning 2022

#### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 31.05.2011. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling. Selskapet har forretningsadresse i Oslo.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 8,4 %.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

#### 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.

#### 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 interessantene 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 20 413 755 disponeres følgende:

Avgitt konsernbidrag	15 056 948
<u>Annen egenkapital</u>	<u>5 356 807</u>
Sum disponert	20 413 755

Oslo, 05.03.2023

Styret i Selvaag Bolig Solberg AS

---

Øystein Klungland  
styremedlem

---

Sverre Molvik  
styreleder

---

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Solberg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	4	194 643 024	364 316 216
Sum driftsinntekter		<u>194 643 024</u>	<u>364 316 216</u>
Varekostnad		164 911 370	310 914 614
Annen driftskostnad	5	3 555 886	6 570 757
Sum driftskostnader		<u>168 467 256</u>	<u>317 485 371</u>
Driftsresultat		<u>26 175 768</u>	<u>46 830 845</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	32 996
Annen finansinntekt		1 074	0
Annen finanskostnad		5 361	618
Resultat av finansposter		<u>-4 287</u>	<u>32 378</u>
Resultat før skattekostnad		26 171 481	46 863 223
Skattekostnad på resultat	6	5 757 726	10 309 909
Årsresultat		<u>20 413 755</u>	<u>36 553 314</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		<b>20 413 755</b>	<b>36 553 314</b>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		15 056 948	40 621 639
Avsatt til/fra annen egenkapital		5 356 807	-4 068 325
Sum overføringer		<u>20 413 755</u>	<u>36 553 314</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Solberg AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7, 10	319 913 331	271 985 277
Kundefordringer		571 000	14 331 875
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 553 145	35 094 844
Sum omløpsmidler		<u>328 037 476</u>	<u>321 411 996</u>
Sum eiendeler		<u>328 037 476</u>	<u>321 411 996</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Solberg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	9	12 920 000	12 920 000
Annen innskutt egenkapital	9	27 698 001	27 698 001
Sum innskutt egenkapital	9	<u>42 618 001</u>	<u>42 618 001</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-14 931 608	-20 288 414
Sum opptjent egenkapital		<u>-14 931 608</u>	<u>-20 288 414</u>
Sum egenkapital	9	<u>27 686 393</u>	<u>22 329 587</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	3 600 778	2 089 883
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 600 778</u>	<u>2 089 883</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		216 444 786	132 085 774
Øvrig langsiktig gjeld		30 088 935	43 170 440
Gjeld til selskap i samme konsern	10	9 457 687	23 241 789
Sum annen langsiktig gjeld		<u>255 991 408</u>	<u>198 498 003</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	7 148 618	9 203 470
Annen kortsiktig gjeld		33 610 279	89 291 053
Sum kortsiktig gjeld		<u>40 758 897</u>	<u>98 494 523</u>
Sum gjeld		<u>300 351 083</u>	<u>299 082 409</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>328 037 476</u>	<u>321 411 996</u>

Oslo, 05.03.2023

Styret i Selvaag Bolig Solberg AS

---

Øystein Klungland  
styremedlem

---

Sverre Molvik  
styreleder

---

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Selvaag Bolig Solberg AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		26 171 481	46 863 223
Endring i varelager		-47 928 055	-22 057 831
Endring i kundefordringer		13 760 875	-14 331 875
Endring i leverandørgjeld		-2 054 852	8 545 961
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-15 938 211	2 636 716
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-25 988 762</u>	<u>21 656 194</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	2 747 556
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>2 747 556</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		1 508 812	9 829 959
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		3 061 749	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-1 552 937</u>	<u>9 829 959</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-27 541 699	34 233 709
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		35 094 844	861 136
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>7 553 145</u>	<u>35 094 845</u>



## Selvaag Bolig Solberg AS

### 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 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 Solberg AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

### 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 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 3 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 Solberg 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	190 963 010	355 600 000
Tilvalgsinntekter	3 680 014	8 716 216
<b>Sum</b>	<b>194 643 024</b>	<b>364 316 216</b>

## 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 2022. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2022 på kr 40 613 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



## Selvaag Bolig Solberg AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 246 831	11 457 385
Endring i utsatt skatt	1 510 895	-1 147 476
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 757 726</b>	<b>10 309 909</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	26 171 481	46 863 223
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-6 867 702	5 215 801
Avgitt konsernbidrag	-19 303 779	-52 079 024
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 246 831	11 457 385
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 246 831	-11 457 385
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	26 171 481	46 863 223
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 757 726	10 309 909
<b>Sum</b>	<b>5 757 726</b>	<b>10 309 909</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	16 367 171	9 499 470	-6 867 702
<b>Sum</b>	<b>16 367 171</b>	<b>9 499 470</b>	<b>-6 867 702</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>16 367 171</b>	<b>9 499 470</b>	<b>-6 867 702</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 600 778</b>	<b>2 089 883</b>	<b>-1 510 894</b>

### Note 7 Varebeholdning

<b>Varebeholdning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomt	0	57 517 845
Varer i arbeid	319 913 331	214 467 432
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>319 913 331</b>	<b>271 985 277</b>

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



## Selvaag Bolig Solberg AS

### Note 8 Bankinnskudd

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

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>27 698 001</b>	<b>12 920 000</b>	<b>-20 288 414</b>	<b>22 329 587</b>
Årets resultat	0	0	0	20 413 755	20 413 755
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-15 056 948	-15 056 948
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 000 000</b>	<b>27 698 001</b>	<b>12 920 000</b>	<b>-14 931 608</b>	<b>27 686 393</b>

### Note 10 Fordringer og gjeld

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordring på selskap i samme konsern	460 000	0
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	28 761 466	75 320 813
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Varebeholdning/tomt	319 913 331	271 985 277
Bankinnskudd	7 553 145	35 094 844
Sum	<b>327 466 476</b>	<b>307 080 121</b>



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Solberg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Solberg AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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](http://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:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID	2023-03-07 07:12

**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.