



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 532  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOLON BOLIG AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Post  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 31.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	14	662 521 204	39 284 444
<b>Sum inntekter</b>		<b>662 521 204</b>	<b>39 284 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	11	476 160 125	207 545
Lønnskostnad	3	93 315 830	70 412 600
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6, 16	5 362 275	442 704
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	3	11 425 972	13 618 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>586 264 201</b>	<b>84 681 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>76 257 003</b>	<b>-45 396 905</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	13	901 733	26 673 209
Annen finansinntekt	13	255 073 870	366 806 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>255 975 603</b>	<b>393 480 161</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			12 826 358
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		64 804 429	45 092 871
Annen rentekostnad	13	16 203 351	33 299 831
Annen finanskostnad	13	37 964 364	396 048
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 972 144</b>	<b>91 615 108</b>
<b>Netto finans</b>		<b>137 003 460</b>	<b>301 865 054</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>213 260 463</b>	<b>256 468 149</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	14 822 787	66 550 426
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			11 155 212
Konsernbidrag		26 447 907	59 286 235
Avsatt til annen egenkapital		171 989 769	119 476 276
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 863 077	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 863 077</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
Maskiner og anlegg	6		
Bruksretteeiendeler	16	29 535 010	29 873 474
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	7 733 065	7 605 614
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6, 8	<b>37 268 075</b>	<b>37 479 088</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	512 558 092	399 573 517
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	9	621 088 601	610 238 601
Investeringer i tilknyttet selskap	15	26 250 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 159 896 692</b>	<b>1 009 812 117</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 203 027 845</b>	<b>1 047 291 206</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	11	<b>73 526 686</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	46 412 035	-65 564
Andre kortsiktige fordringer	9, 12	627 108 733	434 798 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>673 520 768</b>	<b>434 733 042</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	174 745 095	276 702 699
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>174 745 095</b>	<b>276 702 699</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>921 792 548</b>	<b>711 435 741</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 124 820 393</b>	<b>1 758 726 947</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		574 822 665	402 832 896
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>574 822 665</b>	<b>402 832 896</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>574 922 665</b>	<b>402 932 896</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 694 154
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 694 154</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		22 827 733	24 432 975
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	412 179 809	612 084 738
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	26 593 433	-6 989 255
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>461 600 975</b>	<b>629 528 458</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>461 600 975</b>	<b>631 222 612</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		7 474 600	5 882 757
Gjeld til kredittinstitusjoner		210 700 293	
Leverandørgjeld		971 803	840 906
Betalbar skatt	4		-124
Skyldig offentlige avgifter		10 155 298	8 405 607
Utbytte			11 155 212
Annen kortsiktig gjeld	9	858 994 759	698 287 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 088 296 753</b>	<b>724 571 438</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		1 549 897 728	1 355 794 051
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 124 820 393</b>	<b>1 758 726 947</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solon Bolig AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solon Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2020, oppstilling over totalregnskap, oppstilling av endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2019, ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 31. august 2020.

#### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.



Oslo, 27. september 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tommy Romskaug  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 753GJ-0M45E-LBDCB-MO3GB-NZN6G-QOE7U



# PENNEO

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

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

## Tommy Romskaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2914925

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-09-27 14:04:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 753GJ-0M45E-LBDCB-MO3GB-NZN6G-QQE7U

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## Årsberetning 2020 for Solon Bolig AS

### Virksomhetens art

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

### Fortsatt drift

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

Styret ser positivt på utviklingen i den delen av boligmarkedet Solon Bolig opererer. Markedet synes fortsatt å være differensiert med god etterspørsel etter kvalitetsboliger med attraktiv beliggenhet og god arkitektur. Styret presiserer at det er usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

### Redegjørelse for årsregnskapet

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

### Risikovurderinger

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

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

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 0 dager, som utgjør 0% av total arbeidstid i regnskapsåret.

Solon Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 25 ansatte, 5 kvinner og 20 menn. Selskapets styre består av 1 personer, hvorav 0 er kvinner. Styret har ut ifra en vurdering av selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier, likevel ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Solon Bolig AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

### Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 198 437 676 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	26 447 907
Til annen egenkapital	171 989 769



Oslo, 31.08.2021  
Styret i Solon Bolig AS

---

Andreas Martinussen  
styreleder/daglig leder



<b>Oppstilling av totalresultat</b>			
<b>Solon Bolig AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekt	14	662 521 204	39 284 444
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>662 521 204</b>	<b>39 284 444</b>
Varekostnad	11	476 160 125	207 545
Lønnskostnad	3	93 315 830	70 412 600
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6, 16	5 362 275	442 704
Annen driftskostnad	3	11 425 972	13 618 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>586 264 201</b>	<b>84 681 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>76 257 003</b>	<b>-45 396 905</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	13	901 733	26 673 209
Annen finansinntekt	13	255 073 870	366 806 953
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	12 826 358
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		64 804 429	45 092 871
Annen rentekostnad	13	16 203 351	33 299 831
Annen finanskostnad	13	37 964 364	396 048
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>137 003 460</b>	<b>301 865 054</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>213 260 463</b>	<b>256 468 149</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	14 822 787	66 550 426
<b>Ordinært resultat</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>
Øvrige resultatelementer		0	0
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	11 155 212
Avsatt konsernbidrag		26 447 907	59 286 235
Avsatt til annen egenkapital		171 989 769	119 476 276
<b>Sum overføringer</b>		<b>198 437 676</b>	<b>189 917 723</b>
<b>Solon Bolig AS</b>			<b>Side 4</b>



<b>Oppstilling av finansiell stilling</b>			
<b>Solon Bolig AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 863 077	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 863 077</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bruksretteeiendeler	16	29 535 010	29 873 474
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6, 16	7 733 065	7 605 614
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6, 8</b>	<b>37 268 075</b>	<b>37 479 088</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	512 558 092	399 573 517
Lån til foretak i samme konsern	9	621 088 601	610 238 601
Investeringer i tilknyttet selskap	15	26 250 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 159 896 692</b>	<b>1 009 812 117</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 203 027 845</b>	<b>1 047 291 206</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	11	73 526 686	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	46 412 035	-65 564
Andre kortsiktige fordringer	9, 12	627 108 733	434 798 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>673 520 768</b>	<b>434 733 042</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	174 745 095	276 702 699
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>921 792 548</b>	<b>711 435 741</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 124 820 393</b>	<b>1 758 726 947</b>
<b>Solon Bolig AS</b>			<b>Side 5</b>

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

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>574 822 665</u>	<u>402 832 896</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>574 822 665</b>	<b>402 832 896</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>574 922 665</b>	<b>402 932 896</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	<u>0</u>	<u>1 694 154</u>
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>1 694 154</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Leieforpliktelse		<u>22 827 733</u>	<u>24 432 975</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>412 179 809</u>	<u>612 084 738</u>
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	<u>26 593 433</u>	<u>-6 989 255</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>461 600 975</b>	<b>629 528 458</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leieforpliktelse		<u>7 474 600</u>	<u>5 882 757</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner		<u>210 700 293</u>	<u>0</u>
Leverandørgjeld		<u>971 803</u>	<u>840 906</u>
Betalbar skatt	4	<u>0</u>	<u>-124</u>
Skyldig offentlige avgifter		<u>10 155 298</u>	<u>8 405 607</u>
Utbytte		<u>0</u>	<u>11 155 212</u>
Annen kortsiktig gjeld	9	<u>858 994 759</u>	<u>698 287 080</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 088 296 753</b>	<b>724 571 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 549 897 728</b>	<b>1 355 794 051</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 124 820 393</b>	<b>1 758 726 947</b>

Oslo, 31.08.2021  
Styret i Solon Bolig AS

Andreas Martinussen  
styreleder/daglig leder



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Solon Bolig AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		213 260 463	256 468 149
Ordinære avskrivninger		5 362 275	442 704
Endring i varelager		-73 526 686	0
Endring i kundefordringer		-46 477 599	209 065
Endring i leverandørgjeld		130 897	-1 451 327
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-47 860 901	-193 512 616
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivite</b>		<b>50 888 449</b>	<b>62 155 974</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	60 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 030 146	-2 970 424
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, oblig./konsernb		0	-173 000 000
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper		-26 250 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitete</b>		<b>-27 280 146</b>	<b>-175 910 424</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger gjeld konsernselskaper		-125 206 060	-232 994 856
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld		10 795 364	146 778 783
Utbetalinger av utbytte		-11 155 212	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-125 565 908</b>	<b>-86 216 073</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-101 957 604	-199 970 523
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		276 702 699	476 673 223
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.</b>		<b>174 745 095</b>	<b>276 702 700</b>
<b>Solon Bolig AS</b>		<b>Side 7</b>	



## Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen Innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2019 (GRS)</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>282 469 731</b>	<b>282 569 731</b>
Årets resultat			189 917 723	189 917 723
Utbytte			-11 155 212	-11 155 212
Konsernbidrag avgitt			-59 286 235	-59 286 235
Andre endringer			1 329 147	1 329 147
<b>Egenkapital 31.12.2019 (GRS)</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>403 275 154</b>	<b>403 375 154</b>
Effekt av endret regnskapsprinsipp	0	0	-442 258	-442 258
<b>Egenkapital 31.12.2019 (Forenklet IFRS)</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>402 832 896</b>	<b>402 932 896</b>
Årets resultat	0	0	198 437 676	198 437 676
Avgitt konsernbidrag	0	0	-26 447 907	-26 447 907
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>574 822 665</b>	<b>574 922 665</b>



## Regnskapsprinsipper

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

Solon Bolig AS har i 2020 endret regnskapsspråk fra GRS til forenklet IFRS. Hovedbegrunnelsen for overgangen til nytt regnskapsspråk er at selskapet inngår i et IFRS-rapporterende konsern. Effekten som overgangen får på egenkapitalen i sammenstillingsperioden fremgår av egenkapitaloppstillingen.

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

- IFRS 1 nr. D6 fravikes slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapsskikk kan videreføres ved overgangen uten hensyn til angitte kriterier i IFRS 1.
- IFRS 5 fravikes, men slik at anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet istedenfor må innregnes og måles etter prinsippene i IAS 16.
- IAS 10 nr. 12 og 13, IAS 18 nr. 30 og IFRIC 17 nr. 10 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
- IAS 28 fravikes slik at investering i tilknyttet selskap og deltakelse i felles kontrollert virksomhet regnskapsføres i samsvar med kostmetoden

## Bruk av estimater

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

## Valuta

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

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

## IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

(a) Utviklingseiendommer til boligformål

Inntekter føres i resultatregnskapet når den vesentlige kontroll over eierskap er overdratt til kjøper.



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

## **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## **Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**

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

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

## **Fordringer:**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## **Varer**

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

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet.



Forretningslokaler og forretningseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager. Momentet som veier tyngst om en eiendom skal klassifiseres som varelager eller investeringseiendom er intensjonen med kjøpet. Selv om tidsperspektivet er langt med tanke på regulering er det vurdert slik at alle eiendommer kjøpt av selskapet er anskaffet for å bygge boliger.

Det er en vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag at tomten selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Tomten anses imidlertid ikke realisert før Solon Bolig mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget, og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktmetode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter solgt til privatpersoner anses realisert på transaksjonstidspunktet.

Ferdigstilte men usolgte boliger, presenteres som varelager og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

### **Datterselskap og tilknyttet selskap**

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

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

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

### **Pensjoner - Innskuddsbasert ordning**

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

### **Kontantstrømoppstilling**

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

### **Avsetninger**

Selskapet avsetter for 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.

### **Utleie (Leasing)**

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



## **Innleie (Leasing)**

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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

Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)

Eiendeler av lav verdi

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

Leieforpliktelser

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

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

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

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

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

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteeiendeler

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

Overgangen til forenklet IFRS og IFRS 16 gjør at selskapet regnskapsførte bruksretteeiendeler og leieforpliktelser i 2020 og sammenligningstall for 2019 er omarbeidet.



## Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Solon Bolig AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

## Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Solon Eiendom ASA	100 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Solon Bolig AS inngår i konsernregnskapet til Solon Eiendom ASA. Konsernregnskapet fås utlevert i Olav Vs gate 5 i Oslo eller ved henvendelse til konsernregnskapssjef Arne Post (ap@soloneiendom.no).

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	84 440 795	61 478 146
Arbeidsgiveravgift	7 664 666	7 549 759
Pensjonskostnader	495 024	387 396
Andre ytelser	715 344	997 300
<b>Sum</b>	<b>93 315 830</b>	<b>70 412 600</b>

Selskapet har i 2020 sysselsatt 25 årsverk.

## Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer (NOK tusen)	Lønn	Bonus	Pensjon	Total
Andreas Martinussen*	2 083	4 000	13	6 096
Stig L. Bech**	4 400	0	19	4 419
<b>Sum</b>	<b>6 483</b>	<b>4 000</b>	<b>32</b>	<b>10 515</b>

\*Andreas Martinussen sluttet i selskapet 1. februar 2019, men tok over igjen som CEO/administrerende direktør fra 1. september 2020. Ved oppsigelse har CEO/administrerende direktør rett på 12 måneders etterlønn.

\*\*Stig L. Bech arbeidet som CEO/administrerende direktør fra 1. februar 2019 frem til 31. august 2020. Resterende del av bonusen som ble utbetalt i 2019, og som skulle amortiseres over 5 år, ble kostnadsført i 2020 som følge av at han fikk beholde denne.

Ansatte har lån i selskapet på tilsammen kr 7 250 000. Renten tilsvarer skattefri rentesats fastsatt av myndighetene.

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 30 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 7 800.



## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	22 380 019	64 924 889
Endring i utsatt skatt	-7 557 232	1 625 537
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>14 822 787</b>	<b>66 550 426</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	213 260 463	256 468 149
Permanente forskjeller	-111 859 207	51 685 754
Endring i midlertidige forskjeller	-116 155	-399 551
Avgitt konsernbidrag	-101 285 102	-307 754 352
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	213 260 463	256 468 149
Beregnet skatt av resultat før skatt	46 917 302	56 422 993
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-32 094 515	8 549 067
Skatteeffekt av tidligere års korrigeringer	0	1 578 365
<b>Sum</b>	<b>14 822 787</b>	<b>66 550 425</b>
Effektiv skattesats	7,0 %	25,9 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	710 405	711 444	1 039
Balanseførte leieavtaler	-767 323	0	767 323
<b>Sum</b>	<b>-56 918</b>	<b>711 444</b>	<b>768 362</b>

Aksjer og andre verdipapirer	-26 593 433	6 989 255	33 582 688
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-26 650 351</b>	<b>7 700 699</b>	<b>34 351 050</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-5 863 077</b>	<b>1 694 154</b>	<b>7 557 231</b>
----------------------------	-------------------	------------------	------------------

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

## Note 5 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi*	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Asker Boligutvikling AS	100%	1	-41 609	58 819
Askeveien Boligutvikling AS	100%	1	-174 343	-69 678
Bygdøy Boligutvikling AS	100%	1	12 882 528	11 836 828
Ciderhus Eiendom AS	90,1%	7 748 102	1 064 306	110 778
Bergstien 28 Eiendom AS	100%	6 287 283	-16 003	5 359 288
Bergstien 30 Eiendom AS	100%	9 619 160	293 202	3 606 516



Drøbak Eiendomsutvikling AS	70%	1	112 953	5 452 084
Drøbak Hageby AS	100%	1 810 400	-815 344	-678 099
Holtet Boligutvikling AS	100%	4 290 800	-1 679 049	-1 508 324
Jegerveien Boligutvikling AS	100%	7 310 576	199 215	1 226 501
Jessheim Eiendomsutvikling AS	100%	100 000	-517 064	2 494 239
Kjenslifeltet AS	100%	19 714 364	-1 673 805	912 163
Kjonebråten Utvikling AS	100%	60 729 532	0	0
KL Oslo AS	100%	110 000	-141 695	-272 545
Kolbotn Boligutvikling AS	100%	104 887	-43 246	61 642
Kolbotn Infrastruktur AS	100%	110 000	-16 383	8 870
Kolbotn Sentrum Boligutvikling AS	100%	1	-324 878	-228 934
Lambertseter Boligutvikling AS	100%	2 247 200	-660 829	-551 693
Langhus Boligutvikling AS	100%	48 783 858	-4 753 483	34 541 495
Lier Boligutvikling AS	100%	14 809 800	4 696 151	17 274 318
Maridalsveien Boligutvikling AS	100%	6 315 000	-66 490	327 713
Måkeveien 6 AS	100%	29 332 902	26 162	1 449 068
Nesøya Boligutvikling AS	70%	1	61 621	2 698 397
Nittedal Boligutvikling AS	100%	1	-343 169	-233 175
Nordstrand Bolig & Næringsutvikling AS	70%	1	-68 222	-1 102 340
Nygårdsveien 9-11 AS	100%	1	-158 193	-219 369
Ormerudveien Boligutvikling AS	100%	9 455 443	1 374 406	5 725 925
Sandaker Boligutvikling AS	100%	1	-16 902	77 034
Sinsen Boligutvikling AS	100%	1	-2 320	190 391
Ski Bolig & Næringsutvikling AS	100%	18 168 243	2 378 290	89 080 125
Ski Bolig & Næringsutvikling II AS	100%	57 795 269	-16 569 139	14 513 978
Ski Infrastruktur AS	100%	110 000	-14 604	85 396
Skogsnarveien Boligutvikling AS	100%	7 496 200	-2 466 553	-1 319 623
Skøyen Boligutvikling AS	100%	55 000	-8 978 673	-9 871 308
Solare AS	50%	55 000	0	106 460
Steinveien 12-14 AS	50%	55 000	-3 053 765	10 879 078
Storebukta Boligutvikling AS	100%	107 758 438	27 268 677	86 079 254
Sønsterudveien 30 AS	100%	3 584 196	198 577	1 455 454
Tanum Boligutvikling AS	100%	23 509 118	-4 605 242	13 706 590
THV Boligutvikling AS	100%	1 075 701	-1 486 570	-304 238
Tåsen Boligutvikling AS	100%	12 902 000	-2 567 608	-708 504
Ullevål Boligutvikling AS	70%	1	12	82 835
Ulsrud Boligutvikling AS	100%	2 793 200	-517 959	5 570
Urban Hall I AS	100%	2 180 499	50	257 697
Urban Hall II AS	100%	2 244 218	50	283 137
Urban Næring AS	100%	258 988	50	51 423
Urban Villa D Borettslag	100%	140 000	-8 653	-73 109 951
Urban Villa E Borettslag	100%	155 000	-7 483	-68 233 334
Veslebukta Boligutvikling AS	100%	23 649 510	-2 951 514	194 959
Veslebukta Boligutvikling II AS	100%	30 000	28 420	-92 128



Vestby Boligutvikling AS	100%	110 000	-259 363	-343 783
Vestby Boligutvikling II AS	75%	82 500	354 239	-1 653 485
Voksenkollen Boligutvikling AS	70%	1	-37 712	2 697 104
Voksenkollen Felt A AS	100%	1	-3 879 013	-10 624 332
Vårstigen 2	100%	30 000	-1 285 331	-1 382 714
Ås Boligutvikling AS	100%	19 440 689	-12 379 433	2 528 565
<b>Totalt</b>		<b>0</b>	<b>512 558 090</b>	

\* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2020 (kostmetoden).

## Note 6 Anleggsnote

	Bygning/tomt	Brakker etc.	Biler	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	4 009 160	4 327 007	2 506 903	10 843 070
Tilgang kjøpte driftsmidler	31 860	529 286	469 000	1 030 146
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>4 041 020</b>	<b>4 856 293</b>	<b>2 975 903</b>	<b>11 873 216</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	3 042 128	1 098 023	4 140 151
<b>Bokført verdi per 31.12.2020</b>	<b>4 041 020</b>	<b>1 814 165</b>	<b>1 877 880</b>	<b>7 733 065</b>
Årets avskrivninger	0	479 192	423 503	902 695
Økonomisk levetid	20 år	5 år	5 år	

## Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 3 092 556.

## Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>31.12.2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	412 179 809	612 084 738
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	210 700 293	0
<b>Sum</b>	<b>622 880 102</b>	<b>612 084 738</b>

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2020	31.12.2019
Aksjer	512 558 092	399 573 517
Varelager	73 526 686	0
Kundefordringer og andre fordringer	673 520 768	0
<b>Sum</b>	<b>1 259 605 545</b>	<b>399 573 517</b>



## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	621 088 601	610 238 601
Andre kortsiktige fordringer konsern	428 961 961	95 753 086
Fordring konsernbidrag	214 818 849	359 671 901
Påløpte renter	0	10 938
<b>Sum</b>	<b>1 264 869 411</b>	<b>1 065 674 526</b>
<b>Gjeld</b>		
Skyldig konsernbidrag	863 191 316	768 331 062
Leverandørgjeld innen konsern	0	11 155 212
Påløpte renter	211 092	0
<b>Sum</b>	<b>863 402 408</b>	<b>779 486 274</b>

## Note 10 Finansiell Markedsrisiko

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

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

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

### Renterisiko

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

### Den inngåtte rentebytteavtalen har flg. struktur:

Valuta	Kr	Rentsats (fast)	Forfall	Verdi
NOK	500 000 000	1,7825%	21.06.2029	-26 593 433

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

### Kredittrisiko

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

### Valutarisiko

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

### Prisrisiko

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



selskapene.

## Likviditetsrisiko

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

## Note 11 Varer

Varelager	2020	2019
Ferdigstilte usolgte boliger	73 526 686	0
<b>Sum varelager</b>	<b>73 526 686</b>	<b>0</b>

Varekostnad	2020	2019
Påløpte projektkostnader	476 160 125	0
<b>Sum varekostnad</b>	<b>476 160 125</b>	<b>0</b>

Av samlet varelagerverdi for Solon Bolig AS pr. 31.12.2020 er kr. 73 526 686 vurdert til anskaffelseskost, men kr. 0 er nedskrevet til virkelig verdi.

Pr. 31.12.2020 er kr. 73 526 686 av varelageret stilt som sikkerhet i forbindelse med opptak av nytt lån.

## Note 12 Kundefordringer og andre fordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	46 412 035	-65 564
Avsetning til tap	0	0
<b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>46 412 035</b>	<b>-65 564</b>

Fordringer med forfall senere enn ett år	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 13 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	0	6 989 255
Inntektsført konsernbidrag	169 484 774	359 671 901
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	330 590	23 549 642
Annen renteinntekt	571 143	3 269 363
Gevinst ved salg av aksjer	85 589 096	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>255 975 603</b>	<b>393 480 161</b>

  

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	33 582 688	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	64 804 429	57 919 229
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	14 157 204	31 923 444
Annen rentekostnad	1 706 486	1 374 985
Annen finanskostnad	4 396 272	397 450
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>118 647 079</b>	<b>91 615 108</b>

## Note 14 Salgsinntekter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salgsinntekter - overleverte boliger	621 440 000	0
Andre driftsinntekter	41 081 204	39 284 444
<b>Sum</b>	<b>662 521 204</b>	<b>39 284 444</b>

Andre driftsinntekter er hovedsakelig relatert til prosjektledelse og utleie.

## Note 15 Investering i tilknyttet selskap

	<b>Kontor- kommune</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>	<b>Balansført verdi</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
TS						
Magasinparken Invest AS	Oslo	25 %	25 %	26 250 000	26 250 000	0

## Note 16 Bruksretteiendeler

	<b>Leide lokaler</b>	<b>Annet</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01.2020	29 655 140	218 334	29 873 474
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 121 116	0	4 121 116
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>33 776 256</b>	<b>218 334</b>	<b>33 994 590</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	4 404 619	54 961	4 459 580
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>29 371 637</b>	<b>163 373</b>	<b>29 535 010</b>



Årets avskrivninger	4 404 619	54 961	4 459 580
---------------------	-----------	--------	-----------

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