



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Marius Fransson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2023

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	230 268 762	469 133 135
Sum inntekter		230 268 762	469 133 135
Kostnader			
Varekostnad		161 449 075	347 480 418
Annen driftskostnad	5	12 303 417	13 192 169
Sum kostnader		173 752 493	360 672 587
Driftsresultat		56 516 269	108 460 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		178 099	54 732
Annen finansinntekt			244
Sum finansinntekter		178 099	54 976
Annen rentekostnad			1 876
Annen finanskostnad		3 600	4 484
Sum finanskostnader		3 600	6 360
Netto finans		174 499	48 616
Ordinært resultat før skattekostnad		56 690 769	108 509 164
Skattekostnad	6	12 471 970	23 872 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 218 799	84 637 148
Årsresultat		44 218 799	84 637 148
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 218 799	84 637 148
Totalresultat		44 218 799	84 637 148
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		18 806 007	78 168 907
Avsatt til annen egenkapital		25 412 792	6 468 242



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		44 218 799	84 637 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	7		
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7	19 381 540	13 580 348
Sum immaterielle eiendeler		19 381 540	13 580 348
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		18 569 769	60 000
Lån til foretak i samme konsern		16 392 807	19 476 516
Sum finansielle anleggsmidler		34 962 576	19 536 516
Sum anleggsmidler		54 344 116	33 116 864
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	1 246 551 318	600 525 248
Fordringer			
Kundefordringer		562 184	541 484
Andre kortsiktige fordringer		137 483	71 166
Sum fordringer		699 667	612 650
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	5 206 807	2 624 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 206 807	2 624 538
Sum omløpsmidler		1 252 457 793	603 762 437
SUM EIENDELER		1 306 801 909	636 879 301

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	300 000	300 000
Overkurs	12		
Annen innskutt egenkapital	12	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		45 912 737	45 912 737
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-11 014 942	-36 427 733
Sum opptjent egenkapital		-11 014 942	-36 427 733
Sum egenkapital		34 897 796	9 485 004
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	10 738 245	3 570 534
Sum avsetninger for forpliktelser		10 738 245	3 570 534
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		868 463 291	222 663 039
Øvrig langsiktig gjeld	7	163 748 895	165 200 321
Sum annen langsiktig gjeld		1 032 212 187	387 863 360
Sum langsiktig gjeld		1 042 950 432	391 433 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	24 205 043	11 307 135
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	9	204 748 639	224 653 267
Sum kortsiktig gjeld		228 953 682	235 960 402
Sum gjeld		1 271 904 114	627 394 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 306 801 909	636 879 301



Skårer Bolig AS



Årsrapport for 2022

- Årsberetning**
- **Årsregnskap**
 - **Resultatregnskap**
 - **Balanse**
 - **Noteopplysninger**
 - **Kontantstrømoppstilling**

Revisjonsberetning



Skårer Bolig AS

Styrets årsberetning for 2022

Virksomhetens art

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

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 3 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

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

Styreansvareforsikring

Det er tegnet styreansvareforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 3 menn i styret.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt konsernbidrag	kr 18 806 007
Overført til annen egenkapital	kr 25 412 792
Sum	kr 44 218 799

Oslo, 05.03.2023
Styret i Skårer Bolig AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Resultatregnskap

Skårer Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	4	230 268 762	469 133 135
Sum driftsinntekter		<u>230 268 762</u>	<u>469 133 135</u>
Varekostnad		161 449 075	347 480 418
Annen driftskostnad	5	12 303 417	13 192 169
Sum driftskostnader		<u>173 752 493</u>	<u>360 672 587</u>
Driftsresultat		<u>56 516 269</u>	<u>108 460 548</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		178 099	54 732
Annen finansinntekt		0	244
Annen rentekostnad		0	1 876
Annen finanskostnad		3 600	4 484
Resultat av finansposter		<u>174 499</u>	<u>48 616</u>
Resultat før skattekostnad		56 690 769	108 509 164
Skattekostnad	6	12 471 970	23 872 016
Resultat		<u>44 218 799</u>	<u>84 637 148</u>
Årsresultat		<u>44 218 799</u>	<u>84 637 148</u>
Totalresultat		44 218 799	84 637 148
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		18 806 007	78 168 907
Avsatt til annen egenkapital		25 412 792	6 468 242
Sum overføringer		<u>44 218 799</u>	<u>84 637 148</u>



Balanse

Skårer Bolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjoner	7	19 381 540	13 580 348
Sum immaterielle eiendeler		<u>19 381 540</u>	<u>13 580 348</u>
Investeringer i datterselskap		18 569 769	60 000
Andre langsiktige fordringer		16 392 807	19 476 516
Sum finansielle anleggsmidler		<u>34 962 576</u>	<u>19 536 516</u>
Sum anleggsmidler		<u>54 344 116</u>	<u>33 116 864</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	1 246 551 318	600 525 248
Fordringer			
Kundefordringer		562 184	541 484
Andre kortsiktige fordringer		137 483	71 166
Sum fordringer		<u>699 667</u>	<u>612 650</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	5 206 807	2 624 538
Sum omløpsmidler		<u>1 252 457 793</u>	<u>603 762 437</u>
Sum eiendeler		<u>1 306 801 909</u>	<u>636 879 301</u>



Balanse

Skårer Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	12	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		<u>45 912 737</u>	<u>45 912 737</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-11 014 942	-36 427 733
Sum opptjent egenkapital		<u>-11 014 942</u>	<u>-36 427 733</u>
Sum egenkapital		<u>34 897 796</u>	<u>9 485 004</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	10 738 245	3 570 534
Sum avsetning for forpliktelser		<u>10 738 245</u>	<u>3 570 534</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		868 463 291	222 663 039
Øvrig langsiktig gjeld	7	163 748 895	165 200 321
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 032 212 187</u>	<u>387 863 360</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	24 205 043	11 307 135
Annen kortsiktig gjeld	9	204 748 639	224 653 267
Sum kortsiktig gjeld		<u>228 953 682</u>	<u>235 960 402</u>
Sum gjeld		<u>1 271 904 114</u>	<u>627 394 297</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 306 801 909</u>	<u>636 879 301</u>

Oslo, 05.03.2023

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Mølvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Skårer Bolig AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		56 690 769	108 509 164
Endring i varelager		-646 026 070	-141 882 302
Endring i kundefordringer		-20 700	2 107 897
Endring i leverandørgjeld		12 897 908	-15 123 523
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-26 894 066	-100 731 152
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-603 352 160</u>	<u>-147 119 915</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andr		18 509 769	60 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-18 509 769</u>	<u>-60 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		644 348 827	90 276 726
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		56 201 648	39 124 647
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		76 106 276	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>624 444 199</u>	<u>129 401 373</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 582 270	-17 778 543
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		2 624 538	33 983 428
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>5 206 808</u>	<u>16 204 885</u>



Skårer Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

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 regnskapskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

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

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert 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.



Skårer Bolig AS

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. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

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

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

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert 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 verddivurderingsekspert for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 7.

Avsetninger

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

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

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

a) Markedsrisiko:

(i) Prisisiko

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



Skårer Bolig AS

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

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med 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 eiendomsめglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett. Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

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

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2022	2021
Overlevering av boliger	227 994 334	465 924 348
Tilvalgsinntekter	2 274 428	3 208 787
Sum	230 268 762	469 133 135

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.

I 2022 er det kostnadsført kr 201 863 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



Skårer Bolig AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 304 259	22 047 639
Endring i utsatt skatt	7 167 711	1 824 377
Skattekostnad ordinært resultat	12 471 970	23 872 016
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	56 690 769	108 509 164
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-32 580 503	-8 292 621
Avgitt konsernbidrag	-24 110 266	-100 216 543
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 304 259	22 047 639
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 304 259	-22 047 639
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	56 690 769	108 509 164
Beregnet skatt av resultat før skatt	12 471 969	23 872 016
Sum	12 471 969	23 872 016
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-608 054	-675 616	-67 562
Varebeholdning	50 509 092	18 268 859	-32 240 233
Gevinst – og tapskonto	-1 090 835	-1 363 543	-272 708
Sum	48 810 203	16 229 700	-32 580 503
Grunnlag for utsatt skatt	48 810 203	16 229 700	-32 580 503
Utsatt skatt (22 %)	10 738 245	3 570 534	-7 167 711

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



Skårer Bolig AS

Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien betales kvartalsvis

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	0	0
Varer i arbeid	1 246 551 318	572 518 760
Ferdigvarer	0	28 006 488
Balanseført verdi pr. 31.12	1 246 551 318	600 525 248

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

Note 9 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	16 392 807	19 476 516
	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	33 599 641	167 102 056
Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	868 463 291	222 663 039
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	868 463 291	222 663 039
Gjeld sikret ved pant	868 463 291	222 663 039
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Varebeholdning/tomt	1 246 551 318	600 525 248
Bankinnskudd	5 206 807	2 624 538
Sum	1 251 758 126	603 149 786



Skårer Bolig AS

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.
Bankinnskudd for 2022 utgjør kr 5 206 807.

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



Skårer Bolig AS

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	300 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	300 000	0	45 612 737	-36 427 733	9 485 004
Årests resultat	0	0	0	44 218 799	44 218 799
Avsatt konsernbidrag				-18 806 007	-18 806 007
Egenkapital 31.12.	300 000	0	45 612 737	-11 014 942	34 897 796

Note 13 Datter selskap

Datterselskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Stemmeandel	Eierandel
Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS	2022	Oslo	100 %	100 %

Datterselskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS	54 000	30 000	1,80	18 569 769
Skårerbyen Næring AS	30 000	100	300	30 000
Skårerbyen Næring 2 AS	30 000	100	300	30 000

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

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Skårer Bolig AS sitt datterselskap, Skårerbyen Næring AS, eier to næringsseksjoner på Skårerløkka i Lørenskog Kommune. 01.09.2021 ble selskapets aksjer i Skårerbyen Næring AS solgt til Trendy Næringseiendommer AS. Aksjene ble overdratt ifm overlevering av næringsseksjonene 01.02.2023.



Til generalforsamlingen i Skårer Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårer Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er

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



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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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 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.