



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	241 816 591	257 238 686
Sum inntekter		241 816 591	257 238 686
Kostnader			
Varekostnad		217 961 482	233 562 132
Annen driftskostnad	5	4 427 269	5 154 469
Sum kostnader		222 388 750	238 716 601
Driftsresultat		19 427 841	18 522 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158 289	1 188
Salg av aksjer i andre foretak	6	9 001 584	
Sum finansinntekter		9 159 872	1 188
Annen finanskostnad		2 679	5 037
Sum finanskostnader		2 679	5 037
Netto finans		9 157 193	-3 849
Ordinært resultat før skattekostnad		28 585 034	18 518 236
Skattekostnad på resultat	7	4 291 446	3 593 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 293 588	14 924 558
Årsresultat		24 293 588	14 924 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 293 588	14 924 558
Totalresultat		24 293 588	14 924 558
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		24 606 148	16 389 543
Overført til/fra annen egenkapital		-312 560	-1 464 985
Sum overføringer og disponeringer		24 293 588	14 924 558



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Tomteopsjoner	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6		10 248 243
Lån til foretak i samme konsern		13 071 170	85 836 545
Sum finansielle anleggsmidler		13 071 170	96 084 788
Sum anleggsmidler		13 071 170	96 084 788
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 10	87 390 232	252 226 503
Fordringer			
Kundefordringer	10	493 000	267 750
Andre kortsiktige fordringer		1 939 598	49 334
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		2 432 598	317 084
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 599 237	3 689 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 599 237	3 689 417
Sum omløpsmidler		91 422 066	256 233 004
SUM EIENDELER		104 493 236	352 317 791

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	12	400 000	400 000
Overkurs	12	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	12	25 875 628	25 875 628
Sum innskutt egenkapital	12	29 275 628	29 275 628
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-17 567 426	-17 254 866
Sum opptjent egenkapital		-17 567 426	-17 254 866
Sum egenkapital	12	11 708 202	12 020 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 118 148	5 766 898
Sum avsetninger for forpliktelser		3 118 148	5 766 898
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 921 808	182 044 075
Langsiktig konserngjeld	10	452 346	
Øvrig langsiktig gjeld	8	23 901 729	59 531 969
Sum annen langsiktig gjeld		33 275 883	241 576 044
Sum langsiktig gjeld		36 394 031	247 342 942
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	13 463 577	42 775
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		42 927 426	92 911 312
Sum kortsiktig gjeld		56 391 003	92 954 087
Sum gjeld		92 785 034	340 297 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 493 236	352 317 791



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546968

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 996 737 373
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	241 816 591	257 238 686
Sum inntekter		241 816 591	257 238 686
Kostnader			
Varekostnad		217 961 482	233 562 132
Annen driftskostnad	5	4 427 269	5 154 469
Sum kostnader		222 388 750	238 716 601
Driftsresultat		19 427 841	18 522 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158 289	1 188
Salg av aksjer i andre foretak	6	9 001 584	
Sum finansinntekter		9 159 872	1 188
Annen finanskostnad		2 679	5 037
Sum finanskostnader		2 679	5 037
Netto finans		9 157 193	-3 849
Ordinært resultat før skattekostnad		28 585 034	18 518 236
Skattekostnad på resultat	7	4 291 446	3 593 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 293 588	14 924 558
Årsresultat		24 293 588	14 924 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 293 588	14 924 558
Totalresultat		24 293 588	14 924 558
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		24 606 148	16 389 543
Overført til/fra annen egenkapital		-312 560	-1 464 985
Sum overføringer og disponeringer		24 293 588	14 924 558



Organisasjonsnr: 996 737 373
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Tomteoppsjoner	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6		10 248 243
Lån til foretak i samme konsern		13 071 170	85 836 545
Sum finansielle anleggsmidler		13 071 170	96 084 788
Sum anleggsmidler		13 071 170	96 084 788
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 10	87 390 232	252 226 503
Fordringer			
Kundefordringer	10	493 000	267 750
Andre kortsiktige fordringer		1 939 598	49 334
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		2 432 598	317 084
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	1 599 237	3 689 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 599 237	3 689 417
Sum omløpsmidler		91 422 066	256 233 004
SUM EIENDELER		104 493 236	352 317 791
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	400 000	400 000
Overkurs	12	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	12	25 875 628	25 875 628
Sum innskutt egenkapital	12	29 275 628	29 275 628



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-17 567 426	-17 254 866
Sum opptjent egenkapital		-17 567 426	-17 254 866
Sum egenkapital	12	11 708 202	12 020 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 118 148	5 766 898
Sum avsetninger for forpliktelses		3 118 148	5 766 898
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 921 808	182 044 075
Langsiktig konserngjeld	10	452 346	
Øvrig langsiktig gjeld	8	23 901 729	59 531 969
Sum annen langsiktig gjeld		33 275 883	241 576 044
Sum langsiktig gjeld		36 394 031	247 342 942
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	13 463 577	42 775
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		42 927 426	92 911 312
Sum kortsiktig gjeld		56 391 003	92 954 087
Sum gjeld		92 785 034	340 297 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 493 236	352 317 791



Organisasjonsnr: 996 737 373
SELVAAG BOLIG LANGHUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Langhus AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Langhus AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, 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 2023, 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 styrets årsberetning 2023. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

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.



Selvaag Bolig Langhus AS

 BankID Signing
Sverre Molvik
2024-05-10

 BankID Signing
Christopher Brunvoll
2024-05-10

 BankID Signing
Øystein Klungland
2024-05-14

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- **Resultatregnskap**

- **Balanse**

- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Langhus AS

Styrets årsberetning 2023

Virksomhetens art

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

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 11,20 %.

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

Fortsatt drift

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

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

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2023 er satt opp basert på dette.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

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

Ytre miljø

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

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd på kr 24 293 588 disponeres følgende:

Avsatt konsernbidrag	24 606 148
Overført til/fra annen egenkapital	-312 560
Sum disponering	24 293 588

Oslo, 05.03.2024

Styret i Selvaag Bolig Langhus AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Langhus AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	4	241 816 591	257 238 686
Sum driftsinntekter		<u>241 816 591</u>	<u>257 238 686</u>
Varekostnad		217 961 482	233 562 132
Annen driftskostnad	5	4 427 269	5 154 469
Sum driftskostnader		<u>222 388 750</u>	<u>238 716 601</u>
Driftsresultat		<u>19 427 841</u>	<u>18 522 085</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158 289	1 188
Salg av aksjer i andre foretak	6	9 001 584	0
Annen finanskostnad		2 679	5 037
Resultat av finansposter		<u>9 157 193</u>	<u>-3 849</u>
Resultat før skattekostnad		28 585 034	18 518 236
Skattekostnad på resultat	7	4 291 446	3 593 678
Resultat		<u>24 293 588</u>	<u>14 924 558</u>
Årsresultat		<u>24 293 588</u>	<u>14 924 558</u>
Totalresultat		24 293 588	14 924 558
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		24 606 148	16 389 543
Overført til/fra annen egenkapital		-312 560	-1 464 985
Sum overføringer		<u>24 293 588</u>	<u>14 924 558</u>



Balanse

Selvaag Bolig Langhus AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6	0	10 248 243
Lån til foretak i samme konsern		13 071 170	85 836 545
Sum finansielle anleggsmidler		<u>13 071 170</u>	<u>96 084 788</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 071 170</u>	<u>96 084 788</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9, 10	87 390 232	252 226 503
Kundefordringer	10	493 000	267 750
Andre kortsiktige fordringer		1 939 598	49 334
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 599 237	3 689 417
Sum omløpsmidler		<u>91 422 066</u>	<u>256 233 004</u>
Sum eiendeler		<u>104 493 236</u>	<u>352 317 791</u>



Balanse

Selvaag Bolig Langhus AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	400 000	400 000
Overkurs	12	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	12	25 875 628	25 875 628
Sum innskutt egenkapital	12	<u>29 275 628</u>	<u>29 275 628</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-17 567 426	-17 254 866
Sum opptjent egenkapital		<u>-17 567 426</u>	<u>-17 254 866</u>
Sum egenkapital	12	<u>11 708 202</u>	<u>12 020 762</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	7	3 118 148	5 766 898
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 118 148</u>	<u>5 766 898</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 921 808	182 044 075
Øvrig langsiktig gjeld	8	23 901 729	59 531 969
Gjeld til selskap i samme konsern	10	452 346	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>33 275 883</u>	<u>241 576 044</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	13 463 577	42 775
Annen kortsiktig gjeld		42 927 426	92 911 312
Sum kortsiktig gjeld		<u>56 391 003</u>	<u>92 954 087</u>
Sum gjeld		<u>92 785 034</u>	<u>340 297 029</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>104 493 236</u>	<u>352 317 791</u>

Oslo, 05.03.2024
Styret i Selvaag Bolig Langhus AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Langhus AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		28 585 034	18 518 236
Endring i varelager		164 836 271	-69 205 086
Endring i kundefordringer		-225 250	1 001 250
Endring i leverandørgjeld		13 420 802	-12 498 299
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 890 264	-8 443 105
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>204 726 593</u>	<u>-70 627 005</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre		10 248 243	8 855 146
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>10 248 243</u>	<u>8 855 146</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	63 035 902
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-196 052 782	-675 370
Utbetalinger av konsernbidrag		-21 012 234	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-217 065 016</u>	<u>62 360 532</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 090 180	588 673
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		3 689 417	3 100 743
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		<u>1 599 237</u>	<u>3 689 416</u>



Selvaag Bolig Langhus 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. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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

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

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

Konsernregnskap

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



Selvaag Bolig Langhus AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

Note 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 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 ferdigstillelse 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 Langhus AS

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

(ii) Renterisiko

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

(iii) Valutarisiko

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

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle 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.

	2023	2022
Overlevering av boliger	236 689 460	252 520 000
Tilvalgsinntekter	5 127 131	4 718 686
Leieinntekter	0	0
Sum	241 816 591	257 238 686

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 2023. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2023 på kr 46 125 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



Selvaag Bolig Langhus AS

Note 6 Investering i aksjer

Aksjene i Langhus Utleiebolig AS er i sin helhet solgt i 2023.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 940 196	4 622 691
Endring i utsatt skatt	-2 648 750	-1 029 013
Skattekostnad ordinært resultat	4 291 446	3 593 678
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	28 585 034	18 518 236
Permanente forskjeller	-9 078 462	-2 183 335
Endring i midlertidige forskjeller	12 039 771	4 677 333
Avgitt konsernbidrag	-31 546 344	-21 012 234
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 940 196	4 622 691
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 940 196	-4 622 691
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	28 585 034	18 518 236
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 288 707	4 074 012
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 997 262	-480 334
Sum	4 291 446	3 593 678
Effektiv skattesats	15,0 %	19,4 %

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	14 594 995	26 213 171	11 618 176
Avsetninger mv	-421 595	0	421 595
Sum	14 173 400	26 213 171	12 039 771
Grunnlag for utsatt skatt	14 173 400	26 213 171	12 039 771
Utsatt skatt (22 %)	3 118 148	5 766 898	2 648 750



Selvaag Bolig Langhus AS

Note 8 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

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

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	0	44 820 529
Varer i arbeid	64 512 051	207 405 974
Ferdigvare	22 878 181	0
Balanseført verdi pr. 31.12	87 390 232	252 226 503

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

Note 10 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	13 371 170	85 836 545
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	32 760 565	21 055 009
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	8 921 808	182 044 075
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Varebeholdning/tomt	87 390 232	252 226 503
Bankinnskudd	1 702 532	3 792 712
Sum	89 092 764	256 019 215



Selvaag Bolig Langhus AS

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2023	400 000	25 875 628	3 000 000	-17 254 866	12 020 762
Årets resultat	0	0	0	24 293 588	24 293 588
Avgitt konsernbidrag	0			-24 606 148	-24 606 148
Egenkapital 31.12.2023	400 000	25 875 628	3 000 000	-17 567 426	11 708 202