



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 213 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG BISPELUA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 11 | 126 314 802 | 74 357 046 |
| Sum inntekter | | 126 314 802 | 74 357 046 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 115 524 298 | 63 257 099 |
| Annen driftskostnad | 6 | 3 993 489 | 3 176 491 |
| Sum kostnader | | 119 517 787 | 66 433 590 |
| Driftsresultat | | 6 797 015 | 7 923 456 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 316 | 122 327 |
| Sum finansinntekter | | 8 316 | 122 327 |
| Annen rentekostnad | | 88 | |
| Annen finanskostnad | | 3 141 | 5 810 |
| Sum finanskostnader | | 3 229 | 5 810 |
| Netto finans | | 5 087 | 116 517 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 802 102 | 8 039 974 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | 1 496 462 | 1 768 794 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 305 640 | 6 271 180 |
| Andre inntekter og kostnader | | | |
| Årsresultat | | 5 305 640 | 6 271 180 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 5 305 640 | 6 271 180 |
| Totalresultat | | 5 305 640 | 6 271 180 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | 7 403 825 | 5 957 486 |
| Overført fra/til annen egenkapital | | -2 098 185 | 313 694 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 305 640 | 6 271 180 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 20 858 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 20 858 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | 20 693 951 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 20 693 951 | |
| Sum anleggsmidler | | 20 714 809 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 8, 9 | | 100 365 519 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 435 195 | 529 144 |
| Konsernfordringer | 8 | | |
| Sum fordringer | | 1 435 195 | 529 144 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7, 8 | 1 170 460 | 4 037 092 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 170 460 | 4 037 092 |
| Sum omløpsmidler | | 2 605 655 | 104 931 754 |
| SUM EIENDELER | | 23 320 463 | 104 931 754 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 3 790 294 | 3 790 294 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 8 865 132 | 8 865 132 |
| Sum innskutt egenkapital | | 13 655 426 | 13 655 426 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -1 766 202 | 331 983 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 766 202 | 331 983 |
| Sum egenkapital | 5 | 11 889 224 | 13 987 409 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 10 | | 570 938 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 570 938 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | 20 535 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | | 49 295 963 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 69 830 963 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 70 401 901 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 1 844 347 | 7 167 142 |
| Betalbar skatt | 10 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 9 586 892 | 13 375 302 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 11 431 239 | 20 542 444 |
| Sum gjeld | | 11 431 239 | 90 944 345 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 23 320 463 | 104 931 754 |



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Bispelua AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig Bispelua AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig Bispelua AS



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering 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 nødvendig 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, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|----------------------|---------------|------------------|
| Walstad, Nils Petter | BANKID_MOBILE | 2021-04-27 18:55 |

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 Bispelua AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrøm
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Bispelua AS

Styrets årsberetning 2020

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 26.05.2017. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Mortensrud i Oslo. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 51,0%.

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

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 2020 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

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

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets **overskudd** på kr 5 305 640 disponeres som følger;

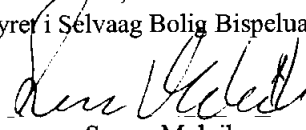
| | |
|--------------------------------|------------------|
| Avgitt konsernbidrag | 7 403 825 |
| Overført fra annen egenkapital | -2 098 185 |
| Sum | 5 305 640 |

Oslo, 05.03.2021

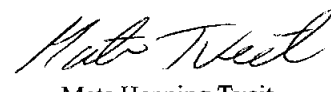
Styret i Selvaag Bolig Bispelua AS



Øystein Klungland
styremedlem



Sverre Molvik
styreleder



Mats Henning Tveit
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Bispelua AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | 11 | 126 314 802 | 74 357 046 |
| Sum driftsinntekter | | <u>126 314 802</u> | <u>74 357 046</u> |
| Varekostnad | | 115 524 298 | 63 257 099 |
| Annen driftskostnad | 6 | 3 993 489 | 3 176 491 |
| Sum driftskostnader | | <u>119 517 787</u> | <u>66 433 590</u> |
| Driftsresultat | | <u>6 797 015</u> | <u>7 923 456</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 316 | 122 327 |
| Annen rentekostnad | | 88 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 3 141 | 5 810 |
| Resultat av finansposter | | <u>5 087</u> | <u>116 517</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 802 102 | 8 039 974 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | 1 496 462 | 1 768 794 |
| Årsresultat | | <u>5 305 640</u> | <u>6 271 180</u> |
| Oppstilling av totalresultat | | | |
| Andre inntekter og kostnader | | 0 | 0 |
| Totalresultat | | <u>5 305 640</u> | <u>6 271 180</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 7 403 825 | 5 957 486 |
| Overført fra/til annen egenkapital | | -2 098 185 | 313 694 |
| Sum overføringer | | <u>5 305 640</u> | <u>6 271 180</u> |



Balanse

Selvaag Bolig Bispelua AS

| Eiendeler | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 20 858 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>20 858</u> | <u>0</u> |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | 20 693 951 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>20 693 951</u> | <u>0</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>20 714 809</u> | <u>0</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Varebeholdning | 8, 9 | 0 | 100 365 519 |
| Kundefordringer | | 1 435 195 | 529 144 |
| Sum fordringer | | <u>1 435 195</u> | <u>529 144</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7, 8 | 1 170 460 | 4 037 092 |
| Sum omløpsmidler | | <u>2 605 655</u> | <u>104 931 754</u> |
| Sum eiendeler | | <u>23 320 463</u> | <u>104 931 754</u> |



Balanse

Selvaag Bolig Bispelua AS

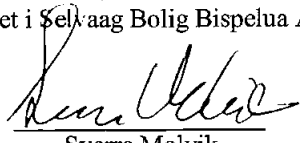
| Egenkapital og gjeld | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 3 790 294 | 3 790 294 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 8 865 132 | 8 865 132 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>13 655 426</u> | <u>13 655 426</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -1 766 202 | 331 983 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-1 766 202</u> | <u>331 983</u> |
| Sum egenkapital | 5 | <u>11 889 224</u> | <u>13 987 409</u> |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 10 | 0 | 570 938 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>0</u> | <u>570 938</u> |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 20 535 000 |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 8 | 0 | 49 295 963 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>0</u> | <u>69 830 963</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 1 844 347 | 7 167 142 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 9 586 892 | 13 375 302 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>11 431 239</u> | <u>20 542 444</u> |
| Sum gjeld | | <u>11 431 239</u> | <u>90 944 345</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>23 320 463</u> | <u>104 931 754</u> |

Oslo, 05.03.2021

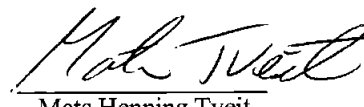
Styret i Selvaag Bolig Bispelua AS



Øystein Klungland
styremedlem



Sverre Molvik
styreleder



Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Bispelua AS

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 6 802 102 | 8 039 974 |
| Endring i varelager | | 100 365 519 | -8 759 236 |
| Endring i kundefordringer | | -906 052 | -40 050 |
| Endring i leverandørgjeld | | -493 027 | -3 610 219 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -31 166 410 | 2 951 500 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>74 602 133</u> | <u>-1 418 031</u> |
| | | | |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 0 | 19 534 275 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | -69 830 963 | -28 983 587 |
| Utbetalinger av konsernbidrag | | -7 637 802 | -16 480 568 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | <u>-77 468 765</u> | <u>-25 929 880</u> |
| | | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -2 866 632 | -27 347 911 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy | | 4 037 092 | 31 385 003 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | <u>1 170 459</u> | <u>4 037 092</u> |



Selvaag Bolig Bispelua AS

Noter til regnskapet for 2020

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 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 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 skjønsmessige 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 nyttegjørt.



Selvaag Bolig Bispelua AS

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 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 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 verdilvurderingsekspertiser 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 9.

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 prisenrisiko), 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 Bispelua AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.



Selvaag Bolig Bispelua AS

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.

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 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.



Selvaag Bolig Bispelua AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balansført |
|-----------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000 | 1 000 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel |
|-------------------|-----------------|--------------|
| Selvaag Bolig ASA | 1 000 | 100 % |
| Sum | 1 000 | 100 % |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs fond | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 1 000 000 | 3 790 294 | 8 865 132 | 331 983 | 13 987 409 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 5 305 640 | 5 305 640 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | -7 403 825 | -7 403 825 |
| Egenkapital 31.12. | 1 000 000 | 3 790 294 | 8 865 132 | -1 766 202 | 11 889 224 |

Note 6 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 944 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler. Selskapet har stilt garantier iht Bustadsopføringsloven § 12.



Selvaag Bolig Bispelua AS

Note 8 Fordringer og gjeld

| | | |
|---|------------------|--------------------|
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 2020 | 2019 |
| Selvaag Bolig ASA | 0 | 49 295 963 |
| Sum | 0 | 49 295 963 |
| Leverandørgjeld til selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
| Selvaag Bolig ASA | 138 750 | 294 567 |
| Sum | 138 750 | 294 567 |
| Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
| Selvaag Bolig ASA | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |
| Langsiktig fordring på selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
| Selvaag Bolig ASA | 20 693 951 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
| Selvaag Bolig ASA | 9 492 083 | 7 637 802 |
| Sum | 9 492 083 | 7 637 802 |
| Pantsatte eiendeler | 2020 | 2019 |
| Varelager | 0 | 100 365 519 |
| Bankinnskudd | 1 170 460 | 4 037 092 |
| Sum | 1 170 460 | 104 402 610 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2020 | 2019 |
| DNB/Handelsbanken | 0 | 20 535 000 |
| Sum | 0 | 20 535 000 |

Note 9 Varebeholdning

| | | |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Varebeholdning | 2020 | 2019 |
| Tomt | 0 | 0 |
| Varer i arbeid | 0 | 96 842 682 |
| Ferdigvarer | 0 | 3 522 837 |
| Balanseført verdi pr. 31.12 | 0 | 100 365 519 |

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



Selvaag Bolig Bispelua AS

Note 10 Skatt

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Årets skattekostnad | | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 2 088 258 | 1 680 316 |
| Endring i utsatt skatt | -591 796 | 88 478 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 1 496 462 | 1 768 794 |
| | | |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 6 802 102 | 8 039 974 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 2 689 981 | -402 172 |
| Avgitt konsernbidrag | -9 492 083 | -7 637 802 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| | | |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 2 088 258 | 1 680 316 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -2 088 258 | -1 680 316 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2020 | 2019 | Endring |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Varebeholdning | 0 | 2 595 172 | 2 595 172 |
| Avsetninger mv | -94 809 | 0 | 94 809 |
| Sum | -94 809 | 2 595 172 | 2 689 981 |
| | | | |
| Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt | -94 809 | 2 595 172 | 2 689 981 |
| | | | |
| Utsatt skattefordel / skatt (22 %) | -20 858 | 570 938 | 591 796 |

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Overtøring av boliger | 125 500 000 | 73 385 000 |
| Tilvalgsinntekter | 814 802 | 972 046 |
| Sum | 126 314 802 | 74 357 046 |



Selvaag Bolig Bispelua AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrøm
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Bispelua AS

Styrets årsberetning 2020

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 26.05.2017. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Mortensrud i Oslo. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 51,0%.

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

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 2020 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

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

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets **overskudd** på kr 5 305 640 disponeres som følger;

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Avgitt konsernbidrag | 7 403 825 |
| Overført fra annen egenkapital | -2 098 185 |
| Sum | 5 305 640 |

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Bispelua AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Bispelua AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | 11 | 126 314 802 | 74 357 046 |
| Sum driftsinntekter | | <u>126 314 802</u> | <u>74 357 046</u> |
| Varekostnad | | 115 524 298 | 63 257 099 |
| Annen driftskostnad | 6 | 3 993 489 | 3 176 491 |
| Sum driftskostnader | | <u>119 517 787</u> | <u>66 433 590</u> |
| Driftsresultat | | <u>6 797 015</u> | <u>7 923 456</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 316 | 122 327 |
| Annen rentekostnad | | 88 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 3 141 | 5 810 |
| Resultat av finansposter | | <u>5 087</u> | <u>116 517</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 802 102 | 8 039 974 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | 1 496 462 | 1 768 794 |
| Årsresultat | | <u>5 305 640</u> | <u>6 271 180</u> |
| Oppstilling av totalresultat | | | |
| Andre inntekter og kostnader | | 0 | 0 |
| Totalresultat | | <u>5 305 640</u> | <u>6 271 180</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 7 403 825 | 5 957 486 |
| Overført fra/til annen egenkapital | | -2 098 185 | 313 694 |
| Sum overføringer | | <u>5 305 640</u> | <u>6 271 180</u> |



Balanse

Selvaag Bolig Bispelua AS

| Eiendeler | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 20 858 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>20 858</u> | <u>0</u> |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | 20 693 951 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>20 693 951</u> | <u>0</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>20 714 809</u> | <u>0</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Varebeholdning | 8, 9 | 0 | 100 365 519 |
| Kundefordringer | | 1 435 195 | 529 144 |
| Sum fordringer | | <u>1 435 195</u> | <u>529 144</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7, 8 | 1 170 460 | 4 037 092 |
| Sum omløpsmidler | | <u>2 605 655</u> | <u>104 931 754</u> |
| Sum eiendeler | | <u>23 320 463</u> | <u>104 931 754</u> |



Balanse

Selvaag Bolig Bispelua AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 3 790 294 | 3 790 294 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 8 865 132 | 8 865 132 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>13 655 426</u> | <u>13 655 426</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -1 766 202 | 331 983 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-1 766 202</u> | <u>331 983</u> |
| Sum egenkapital | 5 | <u>11 889 224</u> | <u>13 987 409</u> |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 10 | 0 | 570 938 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>0</u> | <u>570 938</u> |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 20 535 000 |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 8 | 0 | 49 295 963 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>0</u> | <u>69 830 963</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 1 844 347 | 7 167 142 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 9 586 892 | 13 375 302 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>11 431 239</u> | <u>20 542 444</u> |
| Sum gjeld | | <u>11 431 239</u> | <u>90 944 345</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>23 320 463</u> | <u>104 931 754</u> |

Oslo, 05.03.2021
Styret i Selvaag Bolig Bispelua AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Mølvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Bispelua AS

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 6 802 102 | 8 039 974 |
| Endring i varelager | | 100 365 519 | -8 759 236 |
| Endring i kundefordringer | | -906 052 | -40 050 |
| Endring i leverandørgjeld | | -493 027 | -3 610 219 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -31 166 410 | 2 951 500 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>74 602 133</u> | <u>-1 418 031</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 0 | 19 534 275 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | -69 830 963 | -28 983 587 |
| Utbetalinger av konsernbidrag | | -7 637 802 | -16 480 568 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | <u>-77 468 765</u> | <u>-25 929 880</u> |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -2 866 632 | -27 347 911 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy | | <u>4 037 092</u> | <u>31 385 003</u> |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | <u>1 170 459</u> | <u>4 037 092</u> |



Selvaag Bolig Bispelua AS

Noter til regnskapet for 2020

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 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 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.



Selvaag Bolig Bispelua AS

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 ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

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

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

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne 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 9.

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 Bispelua AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.



Selvaag Bolig Bispelua AS

a) Markedsrisiko:

(i) Priserisiko

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

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 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.



Selvaag Bolig Bispelua AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000 | 1 000 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel |
|-------------------|-----------------|--------------|
| Selvaag Bolig ASA | 1 000 | 100 % |
| Sum | 1 000 | 100 % |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs fond | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 1 000 000 | 3 790 294 | 8 865 132 | 331 983 | 13 987 409 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 5 305 640 | 5 305 640 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | -7 403 825 | -7 403 825 |
| Egenkapital 31.12. | 1 000 000 | 3 790 294 | 8 865 132 | -1 766 202 | 11 889 224 |

Note 6 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 2020.

Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 944 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

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



Selvaag Bolig Bispelua AS

Note 8 Fordringer og gjeld

| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|----------|-------------------|
| Selvaag Bolig ASA | 0 | 49 295 963 |
| Sum | 0 | 49 295 963 |

| Leverandørgjeld til selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Selvaag Bolig ASA | 138 750 | 294 567 |
| Sum | 138 750 | 294 567 |

| Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
|--|----------|----------|
| Selvaag Bolig ASA | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |

| Langsiktig fordring på selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
|--|------------|----------|
| Selvaag Bolig ASA | 20 693 951 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |

| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Selvaag Bolig ASA | 9 492 083 | 7 637 802 |
| Sum | 9 492 083 | 7 637 802 |

| Pantsatte eiendeler | 2020 | 2019 |
|---------------------|------------------|--------------------|
| Varelager | 0 | 100 365 519 |
| Bankinnskudd | 1 170 460 | 4 037 092 |
| Sum | 1 170 460 | 104 402 610 |

| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------|-------------------|
| DNB/Handelsbanken | 0 | 20 535 000 |
| Sum | 0 | 20 535 000 |

Note 9 Varebeholdning

| Varebeholdning | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------|--------------------|
| Tomt | 0 | 0 |
| Varer i arbeid | 0 | 96 842 682 |
| Ferdigvarer | 0 | 3 522 837 |
| Balansført verdi pr. 31.12 | 0 | 100 365 519 |

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



Selvaag Bolig Bispelua AS

Note 10 Skatt

| Årets skattekostnad | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 2 088 258 | 1 680 316 |
| Endring i utsatt skatt | -591 796 | 88 478 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 1 496 462 | 1 768 794 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 6 802 102 | 8 039 974 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 2 689 981 | -402 172 |
| Avgitt konsernbidrag | -9 492 083 | -7 637 802 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 2 088 258 | 1 680 316 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -2 088 258 | -1 680 316 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2020 | 2019 | Endring |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Varebeholdning | 0 | 2 595 172 | 2 595 172 |
| Avsetninger mv | -94 809 | 0 | 94 809 |
| Sum | -94 809 | 2 595 172 | 2 689 981 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt | -94 809 | 2 595 172 | 2 689 981 |
| Utsatt skattefordel / skatt (22 %) | -20 858 | 570 938 | 591 796 |

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Overlevering av boliger | 125 500 000 | 73 385 000 |
| Tilvalgsinntekter | 814 802 | 972 046 |
| Sum | 126 314 802 | 74 357 046 |