



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 834 859
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANDÅS AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	955 022 313	522 647 009
Sum inntekter		955 022 313	522 647 009
Kostnader			
Varekostnad		871 937 292	412 563 852
Annen driftskostnad	5	5 420 211	6 380 472
Sum kostnader		877 357 503	418 944 324
Driftsresultat		77 664 811	103 702 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 951	116 878
Sum finansinntekter		6 951	116 878
Annen finanskostnad		3 363	934
Sum finanskostnader		3 363	934
Netto finans		3 588	115 944
Ordinært resultat før skattekostnad		77 668 399	103 818 629
Skattekostnad på resultat	6	15 523 936	22 840 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		62 144 463	80 978 531
Årsresultat		62 144 463	80 978 531
Årsresultat etter minoritetsinteresser		62 144 463	80 978 531
Totalresultat		62 144 463	80 978 531
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		88 222 010	
Overført fra/til annen egenkapital		-26 077 547	80 978 531
Sum overføringer og disponeringer		62 144 463	80 978 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7	34 409 360	14 132 384
Sum immaterielle eiendeler		34 409 360	14 132 384
Sum anleggsmidler		34 409 360	14 132 384
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 11	316 316 830	951 464 049
Fordringer			
Kundefordringer		27 141 623	27 292 005
Sum fordringer		27 141 623	27 292 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	80 992 983	25 326 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		80 992 983	25 326 608
Sum omløpsmidler		424 451 435	1 004 082 661
SUM EIENDELER		458 860 795	1 018 215 045
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	51 850	51 850
Overkurs	10		
Annen innskutt egenkapital	10	35 255 040	35 255 040
Sum innskutt egenkapital	10	35 306 890	35 306 890
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	10	-35 255 040	-9 177 493
Sum opptjent egenkapital		-35 255 040	-9 177 493
Sum egenkapital	10	51 850	26 129 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	7 951 228	29 277 653
Sum avsetninger for forpliktelser		7 951 228	29 277 653
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			377 279 210
Øvrig langsiktig gjeld	11	261 674 911	308 751 648
Sum annen langsiktig gjeld		261 674 911	686 030 858
Sum langsiktig gjeld		269 626 138	715 308 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	5 486 535	23 885 816
Betalbar skatt	6	11 967 230	
Annen kortsiktig gjeld		171 729 042	252 891 322
Sum kortsiktig gjeld		189 182 807	276 777 138
Sum gjeld		458 808 946	992 085 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		458 860 795	1 018 215 045



Selvaag Bolig Landås AS



Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Styrets årberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Landås AS

Styrets årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 04.04.2011. Selvaag Bolig Landås 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 0,01 %.

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 2023.

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

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2022 er satt opp basert på dette.

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 62 144 463 overføres til annen egenkapital

Oslo, 05.03.2023

Styret i Selvaag Bolig Landås AS

Sverre Molvik
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem

Øystein Klungland
styreleder



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Landås AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	4	955 022 313	522 647 009
Sum driftsinntekter		<u>955 022 313</u>	<u>522 647 009</u>
Varekostnad		871 937 292	412 563 852
Annen driftskostnad	5	5 420 211	6 380 472
Sum driftskostnader		<u>877 357 503</u>	<u>418 944 324</u>
Driftsresultat		<u>77 664 811</u>	<u>103 702 685</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 951	116 878
Annen finanskostnad		3 363	934
Resultat av finansposter		<u>3 588</u>	<u>115 944</u>
Resultat før skattekostnad		77 668 399	103 818 629
Skattekostnad på resultat	6	15 523 936	22 840 098
Resultat		<u>62 144 463</u>	<u>80 978 531</u>
Årsresultat		<u>62 144 463</u>	<u>80 978 531</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		62 144 463	80 978 531
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		88 222 010	0
Overført fra/til annen egenkapital		-26 077 547	80 978 531
Sum overføringer		<u>62 144 463</u>	<u>80 978 531</u>



Balanse

Selvaag Bolig Landås AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Tomteopsjoner	7	34 409 360	14 132 384
Sum immaterielle eiendeler		<u>34 409 360</u>	<u>14 132 384</u>
Sum anleggsmidler		<u>34 409 360</u>	<u>14 132 384</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 11	316 316 830	951 464 049
Fordringer			
Kundefordringer		27 141 623	27 292 005
Sum fordringer		<u>27 141 623</u>	<u>27 292 005</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	80 992 983	25 326 608
Sum omløpsmidler		<u>424 451 435</u>	<u>1 004 082 661</u>
Sum eiendeler		<u>458 860 795</u>	<u>1 018 215 045</u>



Balanse

Selvaag Bolig Landås AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	51 850	51 850
Annen innskutt egenkapital	10	35 255 040	35 255 040
Sum innskutt egenkapital	10	<u>35 306 890</u>	<u>35 306 890</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-35 255 040	-9 177 493
Sum opptjent egenkapital		<u>-35 255 040</u>	<u>-9 177 493</u>
Sum egenkapital	10	<u>51 850</u>	<u>26 129 397</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	7 951 228	29 277 653
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 951 228</u>	<u>29 277 653</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	377 279 210
Øvrig langsiktig gjeld	11	261 674 911	308 751 648
Sum annen langsiktig gjeld		<u>261 674 911</u>	<u>686 030 858</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	5 486 535	23 885 816
Betalbar skatt	6	11 967 230	0
Annen kortsiktig gjeld		171 729 042	252 891 322
Sum kortsiktig gjeld		<u>189 182 807</u>	<u>276 777 138</u>
Sum gjeld		<u>458 808 946</u>	<u>992 085 648</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>458 860 795</u>	<u>1 018 215 045</u>

Oslo, 05.03.2023
Styret i Selvaag Bolig Landås AS

Sverre Molvik
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem

Øystein Klungland
styreleder



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Landås AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	77 668 399	103 818 629
Endring i varelager	635 147 219	-135 317 827
Endring i kundefordringer	150 382	-27 284 304
Endring i leverandørgjeld	-18 399 280	10 973 054
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-113 105 141	-58 980 446
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>581 461 579</u>	<u>-106 790 895</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	27 634 430	5 581 480
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	109 688 416
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	472 267 353	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	81 162 280	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-525 795 203</u>	<u>115 269 896</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	55 666 376	8 479 001
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	<u>25 326 608</u>	<u>16 847 606</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	<u>80 992 983</u>	<u>25 326 608</u>



Selvaag Bolig Landås AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

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

- IFRS 5 er ikke anvendt

- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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

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

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 Landås AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

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

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

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

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om 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 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 Landås 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.

	2022	2021
Overlevering av boliger	940 959 000	514 617 434
Tilvalgsinntekter	14 063 313	8 025 575
Leieinntekter	0	4 000
Sum	955 022 313	522 647 009

Note 5 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2022 på kr 40 613 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



Selvaag Bolig Landås AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	36 850 361	21 423 667
Endring i utsatt skatt	-21 326 425	1 416 431
Skattekostnad ordinært resultat	15 523 936	22 840 098

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	77 668 399	103 818 629
Permanente forskjeller	-7 105 056	0
Endring i midlertidige forskjeller	96 938 296	-6 438 325
Avgitt konsernbidrag	-113 105 141	-97 380 304
Skattepliktig inntekt	54 396 498	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	36 850 361	21 423 667
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-24 883 131	-21 423 667
Sum betalbar skatt i balansen	11 967 230	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	77 668 399	103 818 629
Beregnet skatt av resultat før skatt	17 087 048	22 840 098
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 563 112	0
Sum	15 523 935	22 840 098
Effektiv skattesats	20,0 %	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
Varebeholdning	36 141 944	133 080 240	96 938 296
Sum	36 141 944	133 080 240	96 938 296

Grunnlag for utsatt skatt	36 141 944	133 080 240	96 938 296
Utsatt skatt (22 %)	7 951 228	29 277 653	21 326 425

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 Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten



Selvaag Bolig Landås AS

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	44 715 581	44 715 581
Varer i arbeid	271 601 249	906 748 468
Balanseført verdi pr. 31.12	316 316 830	951 464 049

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

Note 9 Bankinnskudd

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

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2022	51 850	35 255 040	-9 177 493	26 129 397
Årets resultat	0	0	62 144 463	62 144 463
Avgitt konsernbidrag	0	0	-88 222 010	-88 222 010
Egenkapital 31.12.2022	51 850	35 255 040	-35 255 040	51 850

Note 11 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	0	0
	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	339 280 635	295 936 039
Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	226 136 500	198 502 070
Selgerkreditt	1 769 739	96 117 194
Sum	227 906 240	294 619 264
Gjeld sikret ved pant	227 906 240	294 619 264
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Varebeholdning/tomt	316 316 830	951 464 049
Bankinnskudd	80 992 983	15 100 123
Sum	397 309 813	966 564 172



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Landås AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2023-03-07 10:29

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.