



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 736 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ROGALAND AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kristensen
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, 28.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 778 090	2 677 500
Sum inntekter		2 778 090	2 677 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	3 472 153	5 236 210
Annen driftskostnad	3	1 785 978	3 296 372
Sum kostnader		5 258 132	8 532 582
Driftsresultat		-2 480 042	-5 855 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 568 428	1 747 027
Annen renteinntekt		42 755	2 902
Sum finansinntekter		2 611 183	1 749 929
Annen rentekostnad			936
Annen finanskostnad		6 730	1 257
Sum finanskostnader		6 730	2 193
Netto finans		2 604 453	1 747 736
Ordinært resultat før skattekostnad		124 411	-4 107 346
Skattekostnad på resultat	5	29 905	-901 284
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 506	-3 206 062
Årsresultat	10	94 506	-3 206 062
Årsresultat etter minoritetsinteresser		94 506	-3 206 062
Totalresultat		94 506	-3 206 062
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital			-3 206 062
Konsernbidrag		67 257	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført til annen egenkapital		27 249	
Sum overføringer og disponeringer		94 506	-3 206 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	97 787 064	97 787 064
Lån til foretak i samme konsern	7	70 987 902	68 130 346
Investeringer i tilknyttet selskap	6	90 494 910	90 494 910
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	4	415 917	380 246
Sum finansielle anleggsmidler		260 770 904	257 877 677
Sum anleggsmidler		260 770 904	257 877 677
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		146 184	
Kundefordringer på selskap i samme konsern	7		
Andre Fordringer		154 384	287 300
Konsernfordringer	7		4 275 353
Sum fordringer		300 568	4 562 653
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 729 795	3 403 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 795	3 403 103
Sum omløpsmidler		4 030 363	7 965 756
SUM EIENDELER		264 801 266	265 843 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	20 000 000	20 000 000
Overkurs	10	138 828 088	138 828 088
Annen innskutt egenkapital	10	35 386 076	35 386 076
Sum innskutt egenkapital		194 214 163	194 214 163
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 304 415	69 277 166
Sum opptjent egenkapital		69 304 415	69 277 166
Sum egenkapital	10	263 518 579	263 491 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	5	91 502	80 567
Sum avsetninger for forpliktelser		91 502	80 567
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		91 502	80 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 046	312 239
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		405 436	415 248
Kortsiktig konserngjeld	7	86 227	
Annen kortsiktig gjeld		554 476	1 544 049
Sum kortsiktig gjeld		1 191 185	2 271 536
Sum gjeld		1 282 688	2 352 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		264 801 266	265 843 433



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514121

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 736 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG ROGALAND AS
Forretningsadresse: Auglendsmyrå 8
4016 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sissel Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 778 090	2 677 500
Sum inntekter		2 778 090	2 677 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	3 472 153	5 236 210
Annen driftskostnad	3	1 785 978	3 296 372
Sum kostnader		5 258 132	8 532 582
Driftsresultat		-2 480 042	-5 855 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 568 428	1 747 027
Annen renteinntekt		42 755	2 902
Sum finansinntekter		2 611 183	1 749 929
Annen rentekostnad			936
Annen finanskostnad		6 730	1 257
Sum finanskostnader		6 730	2 193
Netto finans		2 604 453	1 747 736
Ordinært resultat før skattekostnad		124 411	-4 107 346
Skattekostnad på resultat	5	29 905	-901 284
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 506	-3 206 062
Årsresultat	10	94 506	-3 206 062
Årsresultat etter minoritetsinteresser		94 506	-3 206 062
Totalresultat		94 506	-3 206 062
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital			-3 206 062
Konsernbidrag		67 257	
Overført til annen egenkapital		27 249	
Sum overføringer og disponeringer		94 506	-3 206 062



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	97 787 064	97 787 064
Lån til foretak i samme konsern	7	70 987 902	68 130 346
Investeringer i tilknyttet selskap	6	90 494 910	90 494 910
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	4	415 917	380 246
Sum finansielle anleggsmidler		260 770 904	257 877 677
Sum anleggsmidler		260 770 904	257 877 677
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		146 184	
Kundefordringer på selskap i samme konsern	7		
Andre Fordringer		154 384	287 300
Konsernfordringer	7		4 275 353
Sum fordringer		300 568	4 562 653
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	3 729 795	3 403 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 795	3 403 103
Sum omløpsmidler		4 030 363	7 965 756
SUM EIENDELER		264 801 266	265 843 433
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	20 000 000	20 000 000
Overkurs	10	138 828 088	138 828 088



Annen innskutt egenkapital	10	35 386 076	35 386 076
Sum innskutt egenkapital		194 214 163	194 214 163
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 304 415	69 277 166
Sum opptjent egenkapital		69 304 415	69 277 166
Sum egenkapital	10	263 518 579	263 491 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	5	91 502	80 567
Sum avsetninger for forpliktelser		91 502	80 567
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		91 502	80 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 046	312 239
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		405 436	415 248
Kortsiktig konserngjeld	7	86 227	
Annen kortsiktig gjeld		554 476	1 544 049
Sum kortsiktig gjeld		1 191 185	2 271 536
Sum gjeld		1 282 688	2 352 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		264 801 266	265 843 433



Organisasjonsnr: 886 736 312
SELVAAG BOLIG ROGALAND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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 Rogaland AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Rogaland 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 07:12

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Selvaag Bolig Rogaland AS



Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Rogaland AS

Styrets årsberetning for 2022

Virksomhetens art og lokalisering

Selvaag Bolig Rogaland AS er et selskap med forretningsadresse og virksomhet i Stavanger kommune. Selskapet er eier av prosjekt selskap med eiendommer i Stavanger, Sandnes og Sola kommune. Videre har selskapet diverse avtaler vedrørende administrasjon av sine datterselskaper.

Redegjørelse for Årsregnskapet

Selskapets omsetning i 2022 var kr 2 778 090 mot kr 2 677 500 i 2021. Årsresultatet var kr 94 506 i 2022 mot kr -3 206 062 i 2021. Årsaken til resultatavvik fra 2021 til 2022 skyldes hovedsaklig at selskapet i 2022 har redusert bemanning og flyttet i mindre lokaler.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2022 kr 264 801 266, sammenlignet med kr 265 843 433 året før. Egenkapitalen pr 31.12.2022 var kr 263 518 579 som utgjør 99,52%, sammenlignet med 99,12 % pr 31.12.2021.

Fortsatt drift

Styret er av den oppfatning at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling

Arbeidsmiljøet anses for å være tilfredsstillende og det har derfor ikke vært iverksatt spesielle tiltak. Selskapets styre består av tre menn. Basert på selskapets størrelse og aktivitet finner styret ikke å iverksette spesielle tiltak for likestilling.

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 mener at informasjonen gitt her i årsregnskapet gir en rettvise oversikt over Selvaag Bolig Rogaland AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret foreslår at årets overskudd for selskapet disponeres som følger:

Avsatt konsernbidrag	67 257
Overført til annen egenkapital	27 249
Sum	94 506

Stavanger, 05.03.2023

Sverre Molvik
Styreleder

Christopher Brunvoll
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem

Arnvid Nordstrand
Daglig leder



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Rogaland AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2	2 778 090	2 677 500
Sum driftsinntekter		<u>2 778 090</u>	<u>2 677 500</u>
Lønnskostnad	3, 4	3 472 153	5 236 210
Annen driftskostnad	3	1 785 978	3 296 372
Sum driftskostnader		<u>5 258 132</u>	<u>8 532 582</u>
Driftsresultat		<u>-2 480 042</u>	<u>-5 855 082</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 568 428	1 747 027
Annen renteinntekt		42 755	2 902
Annen rentekostnad		0	-936
Annen finanskostnad		-6 730	-1 257
Netto finansresultat		<u>2 604 453</u>	<u>1 747 736</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		124 411	-4 107 346
Skattekostnad på resultat	5	-29 905	901 284
Resultat		<u>94 506</u>	<u>-3 206 062</u>
Årsoverskudd (Årsunderskudd)	10	<u>94 506</u>	<u>-3 206 062</u>
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		27 249	0
Overført fra annen egenkapital		0	-3 206 062
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		67 257	0
Sum overføringer		<u>94 506</u>	<u>-3 206 062</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	97 787 064	97 787 064
Investeringer i tilknyttet selskap	6	90 494 910	90 494 910
Lån til foretak i samme konsern	7	70 987 902	68 130 346
Andre langsiktige fordringer		1 085 111	1 085 111
Pensjonsmidler	4	415 917	380 246
Sum finansielle anleggsmidler		<u>260 770 904</u>	<u>257 877 677</u>
Sum anleggsmidler		<u>260 770 904</u>	<u>257 877 677</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		146 184	0
Fordringer på selskap i samme konsern	7	0	4 275 353
Andre Fordringer		154 384	287 300
Sum fordringer		<u>300 568</u>	<u>4 562 653</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 729 795	3 403 103
Sum omløpsmidler		<u>4 030 363</u>	<u>7 965 756</u>
Sum eiendeler		<u>264 801 266</u>	<u>265 843 433</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	20 000 000	20 000 000
Overkurs	10	138 828 088	138 828 088
Annen innskutt egenkapital	10	35 386 076	35 386 076
Sum innskutt egenkapital		<u>194 214 163</u>	<u>194 214 163</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 304 415	69 277 166
Sum opptjent egenkapital		<u>69 304 415</u>	<u>69 277 166</u>
Sum egenkapital	10	<u>263 518 579</u>	<u>263 491 329</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelses			
Utsatt skatt	5	91 502	80 567
Sum avsetninger for forpliktelses		<u>91 502</u>	<u>80 567</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 046	312 239
Skyldige offentlige avgifter		405 436	415 248
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	7	86 227	0
Annen kortsiktig gjeld		554 476	1 544 049
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 191 185</u>	<u>2 271 536</u>
Sum gjeld		<u>1 282 688</u>	<u>2 352 104</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>264 801 266</u>	<u>265 843 433</u>



Balanse

Selvaag Bolig Rogaland AS

Stavanger, 05.03.2023
Styret i Selvaag Bolig Rogaland AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem

Arnvid Nordstrand
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Rogaland AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		124 411	-4 107 346
Endring i kundefordringer		-146 184	170 420
Endring i leverandørgjeld		-167 192	176 281
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjo		-35 671	-172 592
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-3 448 673	-2 159 093
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-3 673 309</u>	<u>-6 092 330</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		4 000 000	6 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>4 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		3 403 103	3 495 433
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>3 729 795</u>	<u>3 403 103</u>



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og forenklet IFRS.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av varer resultatføres når selskapet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

Varige driftsmidler

Tomter og leiligheter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer, brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for



Selvaag Bolig Rogaland AS

nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager og bygg i arbeid

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader.

Ved utbygging av boliger i egenregi benytter selskapet løpende avregningsmetode, der inntektsføringen av prosjektfortjeneste begrenses til den relative andelen av prosjektet som er solgt. Den praktiske konsekvensen av det benyttede regnskapsprinsippet er at i prosjektperioden blir totalt medgåtte prosjektkostnader utgiftsført som varekostnad, og prosjektverdi (kostnader pluss andel fortjeneste) blir inntektsført og aktivert i balansen. Prosjektverdi redusert med innbetalinger fra kunder blir normalt oppført som varer i arbeid. Hvis betalinger fra kunde overstiger opptjent kontraktsinntekt blir det overskytende oppført som forskudd fra kunde.

Når prosjektet er ferdig, overføres kostpris på usolgte boliger til varelager, og dermed reduseres driftsinntekter og varekostnader med usolgte boligens kostpris. Dette kan i enkelte situasjoner ved prosjektets avslutning gi lav eller negativ driftsinntekt/varekostnad i selskapets årsregnskap.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad.

Totalkostnaden vurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Lån innregnes første gang til virkelig verdi fratrukket transaksjonskostnader. Lån måles deretter til amortisert kost; forskjeller mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdi innregnes i resultatregnskapet over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetoden.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre konsernet har en ubetinget rett til å utsette nedbetaling av gjeld i minst 12 måneder etter utløpet av rapporteringsperioden.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigeres for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning. Typisk er en ytelsesplan en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av flere faktorer, som alder, antall år i selskapet og lønn. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedagen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene (innbetalte beløp til forsikringsselskap). Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode.

Skatt



Selvaag Bolig Rogaland AS

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 2 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2022	2021
Prosjektledelse	2 778 090	2 677 500
Sum	2 778 090	2 677 500

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm

Lønnskostnad	2022	2021
Lønnskostnad	3 403 261	3 546 698
Arbeidsgiveravgift	567 111	581 588
Pensjonskostnader	497 146	450 689
Andre lønnsrelaterte ytelser	-995 365	657 235
Sum	3 472 153	5 236 210

Gjennomsnittlig antall ansatte 2,0 2

	Lønn	Andre godtgj.	Pensj.kostn
Daglig leder	1 752 000	516 000	574 000

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er ikke gitt lån til ledende ansatte i løpet av 2022.

Ved opphør av ansettelsesforhold fra selskapets side har daglig leder krav på ett års lønn som sluttvederlag. Daglig leder har rett til årlig bonus.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene etter denne lov.

Revisor

I 2022 er det kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 35 658 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 4 Pensjoner

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning overfor 1 ansatt som finansieres over selskapets drift. Netto pensjonsmidler er beregnet ut fra 1,5 % diskonteringsrente og 0 % årlig regulering av pensjonen i tråd med NRS sin anbefaling. Nåverdien av netto pensjonsmidler ved utgangen av året, inkludert arbeidsgiveravgift er beregnet til en fordring på kr 415 917, da midlene overstiger forpliktelsene og er bokført som pensjonsmidler i balansen. Årets pensjonskostnad utgjør 573 758 kroner. Det ble innbetalt kr 609 429 i premie gjeldende ytelsespensjonsordningen.

Selvaag Bolig Rogaland AS har en innskuddsordning for ansatte som ikke omfattes av ytelsespensjonsordningen. Pr 31.12.2022 er det 1 ansatt som omfattes av innskuddspensjonsordning. Årets pensjonspremie på -1 254 kroner er regnskapsført som reduksjon av pensjonskostnad.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	18 970	-940 578
Endring i utsatt skatt	10 935	39 294
Skattekostnad ordinært resultat	29 905	-901 284
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	124 411	-4 107 346
Permanente forskjeller	893	10 600
Endring i midlertidige forskjeller	-49 706	-178 607
Mottatt konsernbidrag	0	4 275 353
Avgitt konsernbidrag	-75 598	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	18 970	-940 578
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-18 970	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	940 578
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	0	-14 035	-14 035
Pensjonspremie/- forpliktelse	415 917	380 246	-35 671
Sum	415 917	366 211	-49 706
Grunnlag for utsatt skatt	415 917	366 211	-49 706
Utsatt skatt (22 %)	91 502	80 567	-10 935



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 6 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datter-/tilknyttet selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Administrasjonsbygget AS	2005/2007	Stavanger	100 %	100 %
Lervig Brygge AS	2005/2007	Stavanger	100 %	100 %
Aase Gaard AS	2006	Stavanger	100 %	100 %
Jaasund AS	2006	Stavanger	100 %	100 %
Selvaag Bolig Vaagen AS	2013	Stavanger	100 %	100 %
Sandnes Eiendom Holding AS	2013	Stavanger	50 %	50 %
Lurahøyden Bolig AS	2019	Stavanger	50 %	50 %

Datterselskap	Egenkapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Administrasjonsbygget AS	278 608	100	1 000	51 019
Lervig Brygge AS	51 657 229	10 000	280	33 454 242
Aase Gaard AS	57 051 246	200	10 000	55 900 000
Jaasund AS	24 919 989	300	10 334	8 357 803
Selvaag Bolig Vaagen AS	30 004	1 000	30	24 000
Sum	133 937 076	11 600	21 644	97 787 064

Tilknyttet selskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Sandnes Eiendom Holding AS	1 000 000	500	1 000	90 444 910
Lurahøyden Bolig AS	100 000	50 000	1	50 000
Sum	1 100 000	50 500	1 001	90 494 910

Note 7 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	70 671 841	72 103 413

	2022	2021
Gjeld til selskap i samme konsern	86 227	0

Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	70 671 841	67 828 060

Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Gjeld sikret ved pant	0	0
-----------------------	----------	----------



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har bunden skattetrekkskonto pr 31.12.2022 på kr 699 958.



Selvaag Bolig Rogaland AS

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	10 000	2 000	20 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	10 000	100,0 %
Sum	10 000	100,0 %

Alle aksjene har lik stemmerett.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	20 000 000	138 828 088	35 386 076	69 277 166	263 491 329
Årets resultat				94 506	94 506
Avgitt konsernbidrag				-67 257	-67 257
Egenkapital 31.12.	20 000 000	138 828 088	35 386 076	69 304 415	263 518 579

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet har stilt følgende garantier:

Entreprenørgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 12	905 000
Kontraktsgaranti overfor Sandnes Kommune	2 800 000
Kontraktsgaranti overfor Sola Kommune	8 500 000

I tillegg har selskapet sammen med sine datterselskap stilt krysspant overfor banken med sikkerhet i fast eiendom.