



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 330
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		4 180	
Annen driftskostnad		523 047	173 194
Sum kostnader		527 227	173 194
Driftsresultat		-527 227	-173 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-7 293	41 012
Annen finansinntekt		-13	-683
Sum finansinntekter		-7 306	40 329
Netto finans		-7 306	40 329
Ordinært resultat før skattekostnad		-534 532	-132 865
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-117 597	-29 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		-416 935	-103 635
Årsresultat		-416 935	-103 635
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-416 935	-103 635
Totalresultat		-416 935	-103 635
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-416 935	-103 635
Sum overføringer og disponeringer		-416 935	-103 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomteopsjoner	3	13 211 985	6 201 989
Sum immaterielle eiendeler		13 211 985	6 201 989
Sum anleggsmidler		13 211 985	6 201 989
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	8 886 920	6 764 045
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 343 099	132 865
Sum fordringer		1 343 099	132 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 164 557	1 516 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 164 557	1 516 188
Sum omløpsmidler		11 394 577	8 413 098
SUM EIENDELER		24 606 562	14 615 087

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	7	6 197 099	5 149 482
Sum innskutt egenkapital		8 397 099	7 349 482

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	7	-5 566 417	-5 149 482
Sum opptjent egenkapital		-5 566 417	-5 149 482
Sum egenkapital		2 830 682	2 200 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	177 885	
Sum avsetninger for forpliktelser		177 885	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	8 903 474	6 862 090
Øvrig langsiktig gjeld		12 543 743	5 533 747
Sum annen langsiktig gjeld		21 447 217	12 395 837
Sum langsiktig gjeld		21 625 102	12 395 837
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 778	19 250
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		150 778	19 250
Sum gjeld		21 775 880	12 415 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 606 562	14 615 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 415127

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 330
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 996 737 330
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		4 180	
Annen driftskostnad		523 047	173 194
Sum kostnader		527 227	173 194
Driftsresultat		-527 227	-173 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-7 293	41 012
Annen finansinntekt		-13	-683
Sum finansinntekter		-7 306	40 329
Netto finans		-7 306	40 329
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-117 597	-29 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		-416 935	-103 635
Årsresultat		-416 935	-103 635
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-416 935	-103 635
Totalresultat		-416 935	-103 635
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-416 935	-103 635
Sum overføringer og disponeringer		-416 935	-103 635



Organisasjonsnr: 996 737 330
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
Tomteopsjoner	3	13 211 985	6 201 989
Sum immaterielle eiendeler		13 211 985	6 201 989

Sum anleggsmidler		13 211 985	6 201 989
--------------------------	--	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	4	8 886 920	6 764 045
-----------	---	-----------	-----------

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

Sum fordringer	5	1 343 099	132 865
----------------	---	-----------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 164 557	1 516 188
--	---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		11 394 577	8 413 098
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		24 606 562	14 615 087
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	7	6 197 099	5 149 482
Sum innskutt egenkapital		8 397 099	7 349 482

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-5 566 417	-5 149 482
Sum opptjent egenkapital		-5 566 417	-5 149 482

Sum egenkapital		2 830 682	2 200 000
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2	177 885	
--------------	---	---------	--



Sum avsetninger for forpliktelser		177 885	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	8 903 474	6 862 090
Øvrig langsiktig gjeld		12 543 743	5 533 747
Sum annen langsiktig gjeld		21 447 217	12 395 837
Sum langsiktig gjeld		21 625 102	12 395 837
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 778	19 250
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		150 778	19 250
Sum gjeld		21 775 880	12 415 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 606 562	14 615 087



Organisasjonsnr: 996 737 330
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Grenseveien AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Grenseveien AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende 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 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>

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



Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

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.



Selvaag Bolig Grenseveien AS

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-17

 Legally signed by
Christopher Brunvoll
2022-03-17

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Grenseveien AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Varekostnad		4 180	0
Annen driftskostnad		523 047	173 194
Sum driftskostnader		<u>527 227</u>	<u>173 194</u>
Driftsresultat		<u>-527 227</u>	<u>-173 194</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-7 293	41 012
Annen finansinntekt		-13	-683
Resultat av finansposter		<u>-7 306</u>	<u>40 329</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-534 532	-132 865
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-117 597	-29 230
Ordinært resultat		<u>-416 935</u>	<u>-103 635</u>
Årsresultat		<u>-416 935</u>	<u>-103 635</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-416 935	-103 635
Sum overføringer		<u>-416 935</u>	<u>-103 635</u>



Balanse

Selvaag Bolig Grenseveien AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Tomteoppsjoner	3	13 211 985	6 201 989
Sum immaterielle eiendeler		<u>13 211 985</u>	<u>6 201 989</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 211 985</u>	<u>6 201 989</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	4	8 886 920	6 764 045
Andre kortsiktige fordringer	5	1 343 099	132 865
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 164 557	1 516 188
Sum omløpsmidler		<u>11 394 577</u>	<u>8 413 098</u>
Sum eiendeler		<u>24 606 562</u>	<u>14 615 087</u>



Balanse

Selvaag Bolig Grenseveien AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	7	6 197 099	5 149 482
Sum innskutt egenkapital		<u>8 397 099</u>	<u>7 349 482</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-5 566 417	-5 149 482
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 566 417</u>	<u>-5 149 482</u>
Sum egenkapital		<u>2 830 682</u>	<u>2 200 000</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	2	177 885	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		12 543 743	5 533 747
Gjeld til selskap i samme konsern	5	8 903 474	6 862 090
Sum annen langsiktig gjeld		<u>21 447 217</u>	<u>12 395 837</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 778	19 250
Sum kortsiktig gjeld		<u>150 778</u>	<u>19 250</u>
Sum gjeld		<u>21 775 880</u>	<u>12 415 087</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>24 606 562</u>	<u>14 615 087</u>

Oslo, 05.03.2022
Styret i Selvaag Bolig Grenseveien AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Bolig Grenseveien AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

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 kontrakts metode 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 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Selvaag Bolig Grenseveien AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-295 482	-29 230
Endring i utsatt skatt	177 885	0
Skattekostnad ordinært resultat	-117 597	-29 230
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-534 532	-132 865
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-808 567	0
Mottatt konsernbidrag	1 343 099	132 865
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-295 482	-29 230
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	295 482	29 230
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	808 566	0	-808 567
Sum	808 566	0	-808 567
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	808 566	0	-808 567
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	177 885	0	-177 885

Note 3 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

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

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

Note 4 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Varer i arbeid	8 886 920	6 764 045
Balanseført verdi pr. 31.12	8 886 920	6 764 045

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



Selvaag Bolig Grenseveien AS

Note 5 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	1 343 099	132 865
	2021	2020
Gjeld til selskap i samme konsern	8 903 474	6 862 090
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

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

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 100 000	1 100 000	5 149 482	-5 149 482	2 200 000
Årets resultat	0	0	0	-416 935	-416 935
Mottat konsernbidrag	0	0	1 047 617	0	1 047 617
Egenkapital 31.12	1 100 000	1 100 000	6 197 099	-5 566 417	2 830 682

Note 8 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte