



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 061 071  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG SOLBERG AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	328 762 797	194 643 024
<b>Sum inntekter</b>		<b>328 762 797</b>	<b>194 643 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		277 773 095	164 911 370
Annen driftskostnad	5	4 852 126	3 555 886
<b>Sum kostnader</b>		<b>282 625 222</b>	<b>168 467 256</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 137 576</b>	<b>26 175 768</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		687	
Annen finansinntekt			1 074
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>687</b>	<b>1 074</b>
Annen finanskostnad		8 362	5 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 362</b>	<b>5 361</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 675</b>	<b>-4 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 129 900</b>	<b>26 171 481</b>
Skattekostnad på resultat	6	10 148 578	5 757 726
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 981 322</b>	<b>20 413 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 981 322</b>	<b>20 413 755</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>35 981 322</b>	<b>20 413 755</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 981 322</b>	<b>20 413 755</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		36 462 039	15 056 948
Avsatt til/fra annen egenkapital		-480 717	5 356 807
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 981 322</b>	<b>20 413 755</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	7, 8	215 942 996	319 913 331
<b>Sum varer</b>		<b>215 942 996</b>	<b>319 913 331</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 297	571 000
Andre kortsiktige fordringer		485 127	
Konsernfordringer	8		
<b>Sum fordringer</b>		<b>604 423</b>	<b>571 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 699 536	7 553 145
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 699 536</b>	<b>7 553 145</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>222 246 956</b>	<b>328 037 476</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>222 246 956</b>	<b>328 037 476</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	2 000 000	2 000 000
Overkurs	10	12 920 000	12 920 000
Annen innskutt egenkapital	10	27 698 001	27 698 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>42 618 001</b>	<b>42 618 001</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-15 412 324	-14 931 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 412 324</b>	<b>-14 931 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>27 205 677</b>	<b>27 686 393</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 465 191	3 600 778
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 465 191</b>	<b>3 600 778</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 795 802	216 444 786
Langsiktig konserngjeld	8	12 336 320	9 457 687
Øvrig langsiktig gjeld			30 088 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>136 132 123</b>	<b>255 991 408</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>139 597 314</b>	<b>259 592 186</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	7 036 166	7 148 618
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	8	48 407 799	33 610 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 443 965</b>	<b>40 758 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>195 041 279</b>	<b>300 351 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>222 246 956</b>	<b>328 037 476</b>



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Solberg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Solberg AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i styrets årsberetning 2023. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 5. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

**This document package contains:**

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




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




**Selvaag Bolig Solberg AS**

---

 BankID Signing  
Sverre Molvik  
2024-05-10

 BankID Signing  
Christopher Brunvoll  
2024-05-10

 BankID Signing  
Øystein Klungland  
2024-05-14

## **Årsrapport for 2023**

### **Årsregnskap**

- Styrets årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

### **Revisjonsberetning**



## Selvaag Bolig Solberg AS

### Styrets årsberetning 2023

#### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 31.05.2011. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling. Selskapet har forretningsadresse i Oslo.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 12,2 %. 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 2024.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov. Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2023 er satt opp basert på dette.

#### 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 35 981 322 disponeres følgende:

Avgitt konsernbidrag	36 462 039
Annen egenkapital	-480 717
Sum disponert	35 981 322

Oslo, 05.03.2024

Styret i Selvaag Bolig Solberg AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Sverre Molvik  
styreleder

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Solberg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	4	328 762 797	194 643 024
Sum driftsinntekter		<u>328 762 797</u>	<u>194 643 024</u>
Varekostnad		277 773 095	164 911 370
Annen driftskostnad	5	4 852 126	3 555 886
Sum driftskostnader		<u>282 625 222</u>	<u>168 467 256</u>
Driftsresultat		<u>46 137 576</u>	<u>26 175 768</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		687	0
Annen finansinntekt		0	1 074
Annen finanskostnad		8 362	5 361
Resultat av finansposter		<u>-7 675</u>	<u>-4 287</u>
Resultat før skattekostnad		46 129 900	26 171 481
Skattekostnad på resultat	6	10 148 578	5 757 726
Årsresultat		<u>35 981 322</u>	<u>20 413 755</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		<b>35 981 322</b>	<b>20 413 755</b>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		36 462 039	15 056 948
Avsatt til/fra annen egenkapital		-480 717	5 356 807
Sum overføringer		<u>35 981 322</u>	<u>20 413 755</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Solberg AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7, 8	215 942 996	319 913 331
Kundefordringer		119 297	571 000
Andre kortsiktige fordringer		485 127	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 699 536	7 553 145
Sum omløpsmidler		<u>222 246 956</u>	<u>328 037 476</u>
Sum eiendeler		<u>222 246 956</u>	<u>328 037 476</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Solberg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2 000 000	2 000 000
Overkurs	10	12 920 000	12 920 000
Annen innskutt egenkapital	10	27 698 001	27 698 001
Sum innskutt egenkapital	10	<u>42 618 001</u>	<u>42 618 001</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-15 412 324	-14 931 608
Sum opptjent egenkapital		<u>-15 412 324</u>	<u>-14 931 608</u>
Sum egenkapital	10	<u>27 205 677</u>	<u>27 686 393</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	3 465 191	3 600 778
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 465 191</u>	<u>3 600 778</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	123 795 802	216 444 786
Øvrig langsiktig gjeld		0	30 088 935
Gjeld til selskap i samme konsern	8	12 336 320	9 457 687
Sum annen langsiktig gjeld		<u>136 132 123</u>	<u>255 991 408</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	7 036 166	7 148 618
Annen kortsiktig gjeld	8	48 407 799	33 610 279
Sum kortsiktig gjeld		<u>55 443 965</u>	<u>40 758 897</u>
Sum gjeld		<u>195 041 279</u>	<u>300 351 083</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>222 246 956</u>	<u>328 037 476</u>

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Selvaag Bolig Solberg AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Sverre Molvik  
styreleder

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Selvaag Bolig Solberg AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		46 129 900	26 171 481
Endring i varelager		103 970 335	-47 928 055
Endring i kundefordringer		451 704	13 760 875
Endring i leverandørgjeld		-112 452	-2 054 852
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-17 376 862	-15 938 211
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>133 062 625</u>	<u>-25 988 762</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		2 878 633	1 508 812
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		122 737 918	3 061 749
Utbetalinger av konsernbidrag		-15 056 948	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-134 916 233</u>	<u>-1 552 937</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 853 608	-27 541 699
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		<u>7 553 145</u>	<u>35 094 844</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		<u>5 699 537</u>	<u>7 553 145</u>



## Selvaag Bolig Solberg AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

#### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Kostnader

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

#### Anleggskontrakter

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

#### Skatter

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

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

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

#### Konsernregnskap

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



## Selvaag Bolig Solberg AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

### Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

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

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

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

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om 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 salgpris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

#### Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

### Note 3 Finansiell risikostyring

#### Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Selvaag Bolig Solberg AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

#### a) Markedsrisiko:

##### (i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prissisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



## Selvaag Bolig Solberg AS

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

### (ii) Renterisiko

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

### (iii) Valutarisiko

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

## b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett. Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

## c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

## Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2023	2022
Overlevering av boliger	323 220 000	190 963 010
Tilvalgsinntekter	5 542 797	3 680 014
<b>Sum</b>	<b>328 762 797</b>	<b>194 643 024</b>

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

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2023. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2023 på kr 46 125 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



## Selvaag Bolig Solberg AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 284 165	4 246 831
Endring i utsatt skatt	-135 587	1 510 895
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>10 148 578</b>	<b>5 757 726</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	46 129 900	26 171 481
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	616 304	-6 867 702
Avgitt konsernbidrag	-46 746 204	-19 303 779
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	10 284 165	4 246 831
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-10 284 165	-4 246 831
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	46 129 900	26 171 481
Beregnet skatt av resultat før skatt	10 148 578	5 757 726
<b>Sum</b>	<b>10 148 578</b>	<b>5 757 726</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	15 912 462	16 367 171	454 709
Avsetninger mv	-161 595	0	161 595
<b>Sum</b>	<b>15 750 867</b>	<b>16 367 171</b>	<b>616 304</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>15 750 867</b>	<b>16 367 171</b>	<b>616 304</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 465 191</b>	<b>3 600 778</b>	<b>135 587</b>

### Note 7 Varebeholdning

<b>Varebeholdning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomt	0	0
Varer i arbeid	132 841 744	319 913 331
<b>Ferdigvare</b>	<b>83 101 252</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>215 942 996</b>	<b>319 913 331</b>

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



## Selvaag Bolig Solberg AS

### Note 8 Fordringer og gjeld

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring på selskap i samme konsern	0	460 000
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	59 082 524	28 761 466
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>123 795 802</b>	<b>216 444 786</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varebeholdning/tomt	215 942 996	319 913 331
Bankinnskudd	5 699 536	7 553 145
Sum	221 642 533	327 466 476

### Note 9 Bankinnskudd

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

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>27 698 001</b>	<b>12 920 000</b>	<b>-14 931 608</b>	<b>27 686 393</b>
Årets resultat	0	0	0	35 981 322	35 981 322
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-36 462 039	-36 462 039
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>27 698 001</b>	<b>12 920 000</b>	<b>-15 412 324</b>	<b>27 205 677</b>