



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 737 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANGHUS AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	3 285 834	2 970 295
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 285 834</b>	<b>2 970 295</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 285 834</b>	<b>-2 970 295</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 720	14 437
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 720</b>	<b>14 437</b>
Annen rentekostnad			13 699
Annen finanskostnad		505	526
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>505</b>	<b>14 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 215</b>	<b>212</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 280 619</b>	<b>-2 970 083</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-721 736	-650 404
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 558 883</b>	<b>-2 319 679</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-2 558 883</b>	<b>-2 319 679</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 558 883</b>	<b>-2 319 679</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 558 883</b>	<b>-2 319 679</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		-2 558 883	-2 319 679
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 558 883</b>	<b>-2 319 679</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	1		
Utsatt skattefordel	9		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7, 8	<b>162 802 331</b>	<b>4 786 265</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		978 000	978 000
Andre kortsiktige fordringer		56 031	99 354
Konsernfordringer	6	4 997 103	158 374 383
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 031 134</b>	<b>159 451 737</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5, 8	4 698 565	1 139 568
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 698 565</b>	<b>1 139 568</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>173 532 030</b>	<b>165 377 569</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>173 532 030</b>	<b>165 377 569</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	400 000	400 000
Overkurs	3	3 000 000	3 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen innskutt egenkapital	3	25 875 628	21 977 888
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 275 628</b>	<b>25 377 888</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	-16 793 243	-14 234 360
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 793 243</b>	<b>-14 234 360</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>12 482 385</b>	<b>11 143 528</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	4 481 946	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 481 946</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	56 280 000	85 000 000
Langsiktig konserngjeld	6, 8	32 095 048	69 229 991
Øvrig langsiktig gjeld		38 690 090	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>127 065 139</b>	<b>154 229 991</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>131 547 084</b>	<b>154 229 991</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 554 074	
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		71 000	4 050
Annen kortsiktig gjeld		14 877 487	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 502 561</b>	<b>4 050</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 049 645</b>	<b>154 234 041</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>173 532 030</b>	<b>165 377 569</b>



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Langhus AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig Langhus AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

**This document package contains:**

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



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



**Selvaag Bolig Langhus AS**

## **Årsrapport for 2020**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

### **Revisjonsberetning**



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Langhus AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	4	3 285 834	2 970 295
Sum driftskostnader		<u>3 285 834</u>	<u>2 970 295</u>
Driftsresultat		<u>-3 285 834</u>	<u>-2 970 295</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 720	14 437
Annen rentekostnad		0	13 699
Annen finanskostnad		505	526
Resultat av finansposter		<u>5 215</u>	<u>212</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 280 619	-2 970 083
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-721 736	-650 404
Ordinært resultat		<u>-2 558 883</u>	<u>-2 319 679</u>
Årsresultat	3	<u>-2 558 883</u>	<u>-2 319 679</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-2 558 883	-2 319 679
Sum overføringer		<u>-2 558 883</u>	<u>-2 319 679</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Langhus AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7, 8	162 802 331	4 786 265
Kundefordringer		978 000	978 000
Andre kortsiktige fordringer		56 031	99 354
Andre fordringer på selskap i samme konsern	6	4 997 103	158 374 383
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5, 8	4 698 565	1 139 568
Sum omløpsmidler		<u>173 532 030</u>	<u>165 377 569</u>
Sum eiendeler		<u>173 532 030</u>	<u>165 377 569</u>




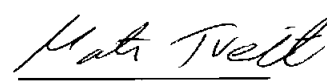
## Balanse

### Selvaag Bolig Langhus AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	400 000	400 000
Overkurs	3	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	3	25 875 628	21 977 888
Sum innskutt egenkapital		<u>29 275 628</u>	<u>25 377 888</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-16 793 243	-14 234 360
Sum opptjent egenkapital		<u>-16 793 243</u>	<u>-14 234 360</u>
Sum egenkapital	3	<u>12 482 385</u>	<u>11 143 528</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	9	4 481 946	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	56 280 000	85 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		38 690 090	0
Gjeld til selskap i samme konsern	6, 8	32 095 048	69 229 991
Sum annen langsiktig gjeld		<u>127 065 139</u>	<u>154 229 991</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 554 074	0
Skyldig offentlige avgifter		71 000	4 050
Annen kortsiktig gjeld		14 877 487	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>29 502 561</u>	<u>4 050</u>
Sum gjeld		<u>161 049 645</u>	<u>154 234 041</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>173 532 030</u>	<u>165 377 569</u>

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Langhus AS

  
Sverre Molvik  
styreleder  
Øystein Klungland  
styremedlem  
Mats Henning Tveit  
styremedlem



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### **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 ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

#### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	400	400 000

#### Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	400 000	3 000 000	21 977 888	-14 234 360	11 143 528
Årets resultat	0	0	0	-2 558 883	-2 558 883
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 897 740		3 897 740
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>400 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>25 875 628</b>	<b>-16 793 243</b>	<b>12 482 385</b>

### Note 4 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 29 634 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

### Note 5 Bankinnskudd

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



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Note 6 Fordringer og gjeld

Kortsiktig fordring på konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	4 997 103	2 956 383
<b>Sum</b>	<b>4 997 103</b>	<b>2 956 383</b>

Langsiktig gjeld på konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	32 095 048	69 229 991
<b>Sum</b>	<b>32 095 048</b>	<b>69 229 991</b>

### Note 7 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	46 494 339	1 814 675
Varer i arbeid	116 307 992	2 971 589
Ferdigvarer	0	0
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>162 802 331</b>	<b>4 786 265</b>

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

Selskapet har vært overdragende selskap i fisjon med Langhus 1405 Bt1 AS, Langhus 1405 Bt2 AS og Langhus 1405 Bt3 AS som overtakende selskap i 2019. I fisjonen er overdratt varelager beheftet med pant stilt overfor overdragende selskaps kreditor. Pantegjelden er i januar 2020 innfridd i overdragende selskap.

### Note 8 Gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2020	2019
Gjeld til selskap i samme konsern	32 095 048	69 229 991
Gjeld til kredittinstitusjon	56 280 000	85 000 000
<b>Sum</b>	<b>88 375 048</b>	<b>154 229 991</b>

### Gjeld sikret ved pant

Balansført verdi av pantsatte eiendeler:		
Varelager inkl. tomt	162 802 331	4 786 265
Bankinnskudd	4 698 565	1 139 568
<b>Sum</b>	<b>167 500 896</b>	<b>5 925 832</b>



## Selvaag Bolig Langhus AS

### Note 9 Skatt - rapportnote

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 099 363	-650 404
Endring i utsatt skatt	377 627	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-721 736</b>	<b>-650 404</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 280 619	-2 970 083
Permanente forskjeller	0	13 699
Endring i midlertidige forskjeller	-1 716 484	1
Mottatt konsernbidrag	4 997 103	2 956 383
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 099 363	-650 404
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 099 363	650 404
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	20 372 476	18 655 992	-1 716 484
<b>Sum</b>	<b>20 372 476</b>	<b>18 655 992</b>	<b>-1 716 484</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>20 372 476</b>	<b>18 655 992</b>	<b>-1 716 484</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>4 481 945</b>	<b>4 104 318</b>	<b>-377 626</b>

Selskapet har vært gjenstand for fusjon i 2020 og IB midlertidig forskjell 2020 har blitt omarbeidet. Dette medfører en differanse på kr 4 104 318 mellom balansen og skattemnote i utsatt skatt 2019.