



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 675 962
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	LERVIG BRYGGE AS
Forretningsadresse:	Auglendsmyrå 8 4016 STAVANGER

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:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Stian Konradsen
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			
Inntekter			
Salgsinntekter		6 901 156	339 461 487
Leieinntekter	4		
Sum inntekter	4	6 901 156	339 461 487
Kostnader			
Varekostnad		6 824 045	279 585 501
Annen driftskostnad	5	5 672 318	6 134 762
Sum kostnader		12 496 363	285 720 263
Driftsresultat		-5 595 207	53 741 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 417	20 827
Sum finansinntekter		1 417	20 827
Annen rentekostnad		19	
Annen finanskostnad		79 101	45 316
Sum finanskostnader		79 120	45 316
Netto finans		-77 703	-24 489
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 672 910	53 716 735
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 234 490	11 805 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 438 420	41 910 871
Årsresultat		-4 438 420	41 910 871
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 438 420	41 910 871
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-4 438 420	41 910 871
Sum overføringer og disponeringer		-4 438 420	41 910 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjon	7	9 046 547	8 692 670
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7		
Sum immaterielle eiendeler		9 046 547	8 692 670
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			6 967 438
Investeringer i aksjer og andeler			100 000
Sum finansielle anleggsmidler			7 067 438
Sum anleggsmidler		9 046 547	15 760 108
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 11	336 835 729	44 458 224
Fordringer			
Kundefordringer		483 443	660 000
Andre fordringer		14 406 197	16 171
Sum fordringer		14 889 640	676 171
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 546 894	1 780 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 546 894	1 780 999
Sum omløpsmidler		355 272 263	46 915 394
SUM EIENDELER		364 318 809	62 675 502

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2 800 000	2 800 000
Overkurs	10		
Annen innskutt egenkapital	10	44 929 955	33 705 735
Sum innskutt egenkapital	10	47 729 955	36 505 735
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	4 702 307	9 140 727
Sum opptjent egenkapital		4 702 307	9 140 727
Sum egenkapital	10	52 432 262	45 646 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 195 550	1 264 234
Sum avsetninger for forpliktelser		3 195 550	1 264 234
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	217 569 057	
Langsiktig konserngjeld	11	57 021 036	
Øvrig langsiktig gjeld	7	10 332 000	
Sum annen langsiktig gjeld		284 922 093	
Sum langsiktig gjeld		288 117 643	1 264 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 639 271	604 657
Betalbar skatt	6		12 935 795
Annen kortsiktig gjeld		20 129 634	2 224 354
Sum kortsiktig gjeld		23 768 905	15 764 806
Sum gjeld		311 886 548	17 029 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 318 809	62 675 502



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 415101

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 675 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LERVIG BRYGGE AS
Forretningsadresse: Auglendsmyrå 8
4016 STAVANGER

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
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: 988 675 962
LERVIG BRYGGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		6 901 156	339 461 487
Leieinntekter	4		
Sum inntekter	4	6 901 156	339 461 487
Kostnader			
Varekostnad		6 824 045	279 585 501
Annen driftskostnad	5	5 672 318	6 134 762
Sum kostnader		12 496 363	285 720 263
Driftsresultat		-5 595 207	53 741 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 417	20 827
Sum finansinntekter		1 417	20 827
Annen rentekostnad		19	
Annen finanskostnad		79 101	45 316
Sum finanskostnader		79 120	45 316
Netto finans		-77 703	-24 489
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 672 910	53 716 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 234 490	11 805 864
Årsresultat		-4 438 420	41 910 871
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 438 420	41 910 871
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-4 438 420	41 910 871
Sum overføringer og disponeringer		-4 438 420	41 910 871



Organisasjonsnr: 988 675 962
LERVIG BRYGGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjon	7	9 046 547	8 692 670
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7		
Sum immaterielle eiendeler		9 046 547	8 692 670
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			6 967 438
Investeringer i aksjer og andeler			100 000
Sum finansielle anleggsmidler			7 067 438
Sum anleggsmidler		9 046 547	15 760 108
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 11	336 835 729	44 458 224
Fordringer			
Kundefordringer		483 443	660 000
Andre fordringer		14 406 197	16 171
Sum fordringer		14 889 640	676 171
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	3 546 894	1 780 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 546 894	1 780 999
Sum omløpsmidler		355 272 263	46 915 394
SUM EIENDELER		364 318 809	62 675 502
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2 800 000	2 800 000
Overkurs	10		
Annen innskutt egenkapital	10	44 929 955	33 705 735
Sum innskutt egenkapital	10	47 729 955	36 505 735



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	4 702 307	9 140 727
Sum opptjent egenkapital		4 702 307	9 140 727
Sum egenkapital	10	52 432 262	45 646 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 195 550	1 264 234
Sum avsetninger for forpliktelses		3 195 550	1 264 234
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	217 569 057	
Langsiktig konserngjeld	11	57 021 036	
Øvrig langsiktig gjeld	7	10 332 000	
Sum annen langsiktig gjeld		284 922 093	
Sum langsiktig gjeld		288 117 643	1 264 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 639 271	604 657
Betalbar skatt	6		12 935 795
Annen kortsiktig gjeld		20 129 634	2 224 354
Sum kortsiktig gjeld		23 768 905	15 764 806
Sum gjeld		311 886 548	17 029 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 318 809	62 675 502



Organisasjonsnr: 988 675 962
LERVIG BRYGGE 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




Lervig Brygge AS

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-16

 Legally signed by
Christopher Brunvoll
2022-03-16

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

 Legally signed by
Arnvid Nordstrand
2022-03-18

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Lervig Brygge AS

Styrets årsberetning 2021

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 01.09.2005. Lervig Brygge AS er et selskap med forretningsadresse og virksomhet i Stavanger kommune. Selskapet eier flere eiendommer som er regulert med blandingsformål bolig og/eller næring. Selskapet er datterselskap av Selvaag Bolig Rogaland AS.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 14,4 %.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Inntekt og varekostnad i 2021 stammer fra overlevering av boliger i prosjektet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2022.

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 2021 er satt opp basert på dette.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er tre menn i styret.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets underskudd på kr 4 438 420 overføres fra annen egenkapital

Oslo, 05.03.2022
For styret i Lervig Brygge AS

Christopher Brunvoll
styremedlem

Øystein Klungland
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

Arnvid Nordstrand
daglig leder





Resultatregnskap

Lervig Brygge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekter		6 901 156	339 461 487
Sum driftsinntekter	4	<u>6 901 156</u>	<u>339 461 487</u>
Varekostnad		6 824 045	279 585 501
Annen driftskostnad	5	5 672 318	6 134 762
Sum driftskostnader		<u>12 496 363</u>	<u>285 720 263</u>
Driftsresultat		<u>-5 595 207</u>	<u>53 741 224</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 417	20 827
Annen rentekostnad		-19	0
Annen finanskostnad		-79 101	-45 316
Netto finansresultat		<u>-77 703</u>	<u>-24 489</u>
Resultat før skattekostnad		-5 672 910	53 716 735
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 234 490	-11 805 864
Ordinært resultat		<u>-4 438 420</u>	<u>41 910 871</u>
Årsoverskudd(Årsunderskudd)		<u>-4 438 420</u>	<u>41 910 871</u>
Totalresultat		-4 438 420	41 910 871
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		-4 438 420	41 910 871
Overført til/fra annen egenkapital		-4 438 420	41 910 871
Sum overføringer		<u>-4 438 420</u>	<u>41 910 871</u>



Balanse

Lervig Brygge AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomteopsjon	7	9 046 547	8 692 670
Sum immaterielle eiendeler		<u>9 046 547</u>	<u>8 692 670</u>
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	6 967 438
Investeringer i aksjer og andeler		0	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>7 067 438</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 046 547</u>	<u>15 760 108</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 11	336 835 729	44 458 224
Fordringer			
Kundefordringer		483 443	660 000
Andre fordringer		14 406 197	16 171
Sum fordringer		<u>14 889 640</u>	<u>676 171</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 546 894	1 780 999
Sum omløpsmidler		<u>355 272 263</u>	<u>46 915 394</u>
Sum eiendeler		<u>364 318 809</u>	<u>62 675 502</u>



Balanse

Lervig Brygge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2 800 000	2 800 000
Annen innskutt egenkapital	10	44 929 955	33 705 735
Sum innskutt egenkapital	10	<u>47 729 955</u>	<u>36 505 735</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	4 702 307	9 140 727
Sum opptjent egenkapital		<u>4 702 307</u>	<u>9 140 727</u>
Sum egenkapital	10	<u>52 432 262</u>	<u>45 646 462</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	3 195 550	1 264 234
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>3 195 550</u>	<u>1 264 234</u>
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	11	57 021 036	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	217 569 057	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	10 332 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>284 922 093</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 639 271	604 657
Betalbar skatt	6	0	12 935 795
Annen kortsiktig gjeld		20 129 634	2 224 354
Sum kortsiktig gjeld		<u>23 768 905</u>	<u>15 764 806</u>
Sum gjeld		<u>311 886 548</u>	<u>17 029 040</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>364 318 809</u>	<u>62 675 502</u>

Stavanger, 05.03.2022
Styret i Lervig Brygge AS

Øystein Klungland
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem

Arnvid Nordstrand
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lervig Brygge AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-5 672 910	53 716 735
- Periodens betalte skatt		-9 769 989	-2 689 883
+/- Endring i varelager		-292 377 504	211 754 397
+/- Endring i kundefordringer		176 557	112 974 299
+/- Endring i leverandørgjeld		3 034 614	-18 251 231
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 422 588	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-312 031 820</u>	<u>357 504 317</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler		353 877	8 692 670
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		100 000	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-253 877</u>	<u>-8 692 670</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		284 922 093	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		17 905 280	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	288 873 022
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	74 414 412
+ Innbetalinger av konsernbidrag		11 224 220	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>314 051 593</u>	<u>-363 287 434</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 765 896	-14 475 787
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		1 780 999	16 256 786
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>3 546 893</u>	<u>1 780 999</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. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

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

Konsernregnskap

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



Selvaag Bolig Solberg AS

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

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

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

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

Avsetninger

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

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisenrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, 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) Prisenrisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisenrisiko 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 prisenrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

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 indekseklausuler som tillater prisøkninger.



Selvaag Bolig Solberg AS

(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 prosjektene 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 konsernivå. 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.

	2021	2020
Overlevering av boliger	6 901 156	326 860 000
Tilvalgsinntekter	0	12 601 487
Sum	6 901 156	339 461 487

Note 5 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2021.

I 2021 er det kostnadsført kr 18 113 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



Selvaag Bolig Solberg AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-3 165 806	12 935 795
Endring i utsatt skatt	1 931 316	-1 129 931
Skattekostnad ordinært resultat	-1 234 490	11 805 864
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 672 910	53 716 735
Permanente forskjeller	61 595	19 777
Endring i midlertidige forskjeller	-8 778 711	5 136 057
Mottatt konsernbidrag	14 390 026	0
Avskåret rentefradrag	0	-73 503
Skattepliktig inntekt	0	58 799 066
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 165 806	12 935 795
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 165 806	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	12 935 795
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-5 672 910	53 716 735
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 248 040	11 817 682
Skatteeffekt av permanente forskjeller	13 551	4 351
Sum	-1 234 489	11 822 033
Effektiv skattesats	21,8 %	22,0 %

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	14 525 230	7 970 872	-6 554 357
Avsetninger mv	0	-2 224 354	-2 224 354
Sum	14 525 230	5 746 518	-8 778 711
Grunnlag for utsatt skatt	14 525 230	5 746 518	-8 778 711
Utsatt skatt (22 %)	3 195 550	1 264 234	-1 931 316

Note 7 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

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

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



Selvaag Bolig Solberg AS

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	22 551 325	0
Varer i arbeid	314 284 403	44 458 224
Balanseført verdi pr. 31.12	336 835 729	44 458 224

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

Note 9 Bankinnskudd

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

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 800 000	33 705 735	0	9 140 727	45 646 462
Årets resultat	0	0	0	-4 438 420	-4 438 420
Mottatt konsernbidrag	0	11 224 220	0	0	11 224 220
Egenkapital 31.12.2021	2 800 000	44 929 955	0	4 702 307	52 432 262

Note 11 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	217 569 057	0
Gjeld til Selvaag Bolig ASA	57 021 036	0
Sum	274 590 093	0
Gjeld sikret ved pant	549 180 185	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Varebeholdning/tomt	336 835 729	44 458 224
Bankinnskudd	3 546 894	1 780 999
Sum	340 382 623	46 239 223



Til generalforsamlingen i Lervig Brygge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lervig Brygge AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

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.

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

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.