



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 212 929
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKÅRER BOLIG AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Marius Fransson
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			
Salgsinntekt	4	469 133 135	240 892 297
Sum inntekter		469 133 135	240 892 297
Kostnader			
Varekostnad		347 480 418	184 115 903
Annen driftskostnad	5	13 192 169	10 966 694
Sum kostnader		360 672 587	195 082 597
Driftsresultat		108 460 548	45 809 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 732	105 661
Annen finansinntekt		244	2 603
Sum finansinntekter		54 976	108 264
Annen rentekostnad		1 876	1 040
Annen finanskostnad		4 484	3 910
Sum finanskostnader		6 360	4 950
Netto finans		48 616	103 315
Ordinært resultat før skattekostnad		108 509 164	45 913 015
Skattekostnad	6	23 872 016	10 100 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		84 637 148	35 812 153
Årsresultat		84 637 148	35 812 153
Årsresultat etter minoritetsinteresser		84 637 148	35 812 153
Totalresultat		84 637 148	35 812 153
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		84 637 148	35 812 153
Sum overføringer og disponeringer		84 637 148	35 812 153



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	7		
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7	13 580 348	
Sum immaterielle eiendeler		13 580 348	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		60 000	
Lån til foretak i samme konsern		19 476 516	18 981 606
Sum finansielle anleggsmidler		19 536 516	18 981 606
Sum anleggsmidler		33 116 864	18 981 606
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 12	600 525 248	458 642 947
Fordringer			
Kundefordringer		541 484	2 649 381
Andre kortsiktige fordringer		71 166	51 466
Sum fordringer		612 650	2 700 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 624 538	33 983 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 624 538	33 983 428
Sum omløpsmidler		603 762 437	495 327 222
SUM EIENDELER		636 879 301	514 308 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	300 000	300 000
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		45 912 737	45 912 737
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-36 427 733	-42 895 978
Sum opptjent egenkapital		-36 427 733	-42 895 978
Sum egenkapital		9 485 004	3 016 760
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 570 534	1 746 157
Sum avsetninger for forpliktelser		3 570 534	1 746 157
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 663 039	289 925 448
Øvrig langsiktig gjeld	7	165 200 321	70 596 608
Sum annen langsiktig gjeld		387 863 360	360 522 056
Sum langsiktig gjeld		391 433 894	362 268 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	11 307 135	26 430 658
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	12	224 653 267	122 593 198
Sum kortsiktig gjeld		235 960 402	149 023 856
Sum gjeld		627 394 297	511 292 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		636 879 301	514 308 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 433075

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 929
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKÅRER BOLIG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Fransson
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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 990 212 929
SKÅRER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	469 133 135	240 892 297
Sum inntekter		469 133 135	240 892 297
Kostnader			
Varekostnad		347 480 418	184 115 903
Annen driftskostnad	5	13 192 169	10 966 694
Sum kostnader		360 672 587	195 082 597
Driftsresultat		108 460 548	45 809 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 732	105 661
Annen finansinntekt		244	2 603
Sum finansinntekter		54 976	108 264
Annen rentekostnad		1 876	1 040
Annen finanskostnad		4 484	3 910
Sum finanskostnader		6 360	4 950
Netto finans		48 616	103 315
Ordinært resultat før skattekostnad		108 509 164	45 913 015
Skattekostnad	6	23 872 016	10 100 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		84 637 148	35 812 153
Årsresultat		84 637 148	35 812 153
Årsresultat etter minoritetsinteresser		84 637 148	35 812 153
Totalresultat		84 637 148	35 812 153
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		84 637 148	35 812 153
Sum overføringer og disponeringer		84 637 148	35 812 153



Organisasjonsnr: 990 212 929
SKÅRER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	7		
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7	13 580 348	
Sum immaterielle eiendeler		13 580 348	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		60 000	
Lån til foretak i samme konsern		19 476 516	18 981 606
Sum finansielle anleggsmidler		19 536 516	18 981 606
Sum anleggsmidler		33 116 864	18 981 606
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 12	600 525 248	458 642 947
Fordringer			
Kundefordringer		541 484	2 649 381
Andre kortsiktige fordringer		71 166	51 466
Sum fordringer		612 650	2 700 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	2 624 538	33 983 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 624 538	33 983 428
Sum omløpsmidler		603 762 437	495 327 222
SUM EIENDELER		636 879 301	514 308 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	300 000	300 000
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		45 912 737	45 912 737



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-36 427 733	-42 895 978
Sum opptjent egenkapital		-36 427 733	-42 895 978
Sum egenkapital		9 485 004	3 016 760
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 570 534	1 746 157
Sum avsetninger for forpliktelses		3 570 534	1 746 157
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 663 039	289 925 448
Øvrig langsiktig gjeld	7	165 200 321	70 596 608
Sum annen langsiktig gjeld		387 863 360	360 522 056
Sum langsiktig gjeld		391 433 894	362 268 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	11 307 135	26 430 658
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	12	224 653 267	122 593 198
Sum kortsiktig gjeld		235 960 402	149 023 856
Sum gjeld		627 394 297	511 292 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		636 879 301	514 308 828



Organisasjonsnr: 990 212 929
SKÅRER BOLIG 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 Skårer Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skårer Bolig 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.



Skårer Bolig AS

 Legally signed by
Christopher Brunvoll
2022-03-17

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-17

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-18

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning



Skårer Bolig AS

Styrets årsberetning for 2021

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 14.08.2006. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 1 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

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.

Styreansvareforsikring

Det er tegnet styreansvareforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 3 menn og 1 kvinne 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 disponeres som følger:

Avsatt konsernbidrag	kr 100 216 543
Overført fra annen egenkapital	kr 84 637 148
Sum	kr 84 637 148

Oslo, 05.03.2022
Styret i Skårer Bolig AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Resultatregnskap

Skårer Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	4	469 133 135	240 892 297
Sum driftsinntekter		<u>469 133 135</u>	<u>240 892 297</u>
Varekostnad		347 480 418	184 115 903
Annen driftskostnad	5	13 192 169	10 966 694
Sum driftskostnader		<u>360 672 587</u>	<u>195 082 597</u>
Driftsresultat		<u>108 460 548</u>	<u>45 809 700</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 732	105 661
Annen finansinntekt		244	2 603
Annen rentekostnad		1 876	1 040
Annen finanskostnad		4 484	3 910
Resultat av finansposter		<u>48 616</u>	<u>103 315</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		108 509 164	45 913 015
Skattekostnad	6	23 872 016	10 100 862
Årsresultat		<u>84 637 148</u>	<u>35 812 153</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		84 637 148	35 812 153
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		84 637 148	35 812 153
Sum overføringer		<u>84 637 148</u>	<u>35 812 153</u>



Balanse

Skårer Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjoner	7	13 580 348	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>13 580 348</u>	<u>0</u>
Investeringer i datterselskap		60 000	0
Andre langsiktige fordringer		19 476 516	18 981 606
Sum finansielle anleggsmidler		<u>19 536 516</u>	<u>18 981 606</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 116 864</u>	<u>18 981 606</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 12	600 525 248	458 642 947
Fordringer			
Kundefordringer		541 484	2 649 381
Andre kortsiktige fordringer		71 166	51 466
Sum fordringer		<u>612 650</u>	<u>2 700 847</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 624 538	33 983 428
Sum omløpsmidler		<u>603 762 437</u>	<u>495 327 222</u>
Sum eiendeler		<u>636 879 301</u>	<u>514 308 828</u>



Balanse

Skårer Bolig AS

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	11	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		<u>45 912 737</u>	<u>45 912 737</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-36 427 733	-42 895 978
Sum opptjent egenkapital		<u>-36 427 733</u>	<u>-42 895 978</u>
Sum egenkapital		<u>9 485 004</u>	<u>3 016 760</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	3 570 534	1 746 157
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 663 039	289 925 448
Øvrig langsiktig gjeld	7	165 200 321	70 596 608
Sum annen langsiktig gjeld		<u>387 863 360</u>	<u>360 522 056</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	11 307 135	26 430 658
Annen kortsiktig gjeld	12	224 653 267	122 593 198
Sum kortsiktig gjeld		<u>235 960 402</u>	<u>149 023 856</u>
Sum gjeld		<u>627 394 297</u>	<u>511 292 069</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>636 879 301</u>	<u>514 308 828</u>

Oslo, 05.03.2022

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Skårer Bolig AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		108 509 164	45 913 015
Endring i varelager		-141 882 302	-257 599 457
Endring i kundefordringer		2 107 897	-2 589 150
Endring i leverandørgjeld		-15 123 523	-15 627 753
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-100 731 152	88 406 488
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-147 119 915</u>	<u>-141 496 857</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andr		60 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-60 000</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		90 276 726	131 306 145
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		39 124 647	14 842 934
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>129 401 373</u>	<u>146 149 079</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 778 542	4 652 222
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		33 983 428	29 331 207
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>16 204 886</u>	<u>33 983 429</u>



Skårer Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

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 regnskapskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige 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 2 og 3 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 spesifisert 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 nyttegjort.

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



Skårer Bolig 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. 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 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 verddivurderingsekspert 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. Se også note 9.

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.



Skårer Bolig AS

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), 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 Tiedemannsfabrikken AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko 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 prisisiko 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 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.



Skårer Bolig AS

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2021	2020
Overlevering av boliger	465 924 348	238 305 500
Tilvalgsinntekter	3 208 787	2 528 055
Sum	469 133 135	240 833 555

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 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.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22 047 639	8 201 846
Endring i utsatt skatt	1 824 377	1 899 016
Skattekostnad ordinært resultat	23 872 016	10 100 862

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	108 509 164	45 913 015
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 292 621	-8 205 788
Avgitt konsernbidrag	-100 216 543	-37 281 120
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-426 107
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22 047 639	8 201 846
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-22 047 639	-8 201 846
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	108 509 164	45 913 015
Beregnet skatt av resultat før skatt	23 872 016	10 100 863
Sum	23 872 016	10 100 863
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-675 616	-750 685	-75 068



Skårer Bolig AS

Varebeholdning	18 268 859	10 392 192	-7 876 668
Gevinst – og tapskonto	-1 363 543	-1 704 428	-340 885
Sum	16 229 700	7 937 079	-8 292 621
Grunnlag for utsatt skatt	16 229 700	7 937 079	-8 292 621
Utsatt skatt (22 %)	3 570 534	1 746 157	-1 824 377

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 C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien betales kvartalsvis

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	0	2
Varer i arbeid	572 518 760	424 807 947
Ferdigvarer	28 006 488	33 835 000
Balansført verdi pr. 31.12	600 525 248	458 642 949

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



Skårer Bolig AS

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.
Bankinnskudd for 2021 utgjør kr 2 624 538.

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



Skårer Bolig AS

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	300 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	100 000	100 %
Sum	100 000	100 %

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	300 000	0	45 612 737	-42 895 978	3 016 760
Årests resultat	0	0	0	84 637 148	84 637 148
Avsatt konsernbidrag				-78 168 904	-78 168 904
Egenkapital 31.12.	300 000	0	45 612 737	-36 427 733	9 485 004

Note 12 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern	19 476 516	19 000 856
Gjeld til selskap i samme konsern	167 102 056	108 806 478
Fordringer med forfall >1 år	2021	2020
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	222 663 039	289 925 448
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	222 663 039	289 925 448
Gjeld sikret ved pant	222 663 039	289 925 448
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Varebeholdning/tomt	600 525 248	458 642 947
Bankinnskudd	2 624 538	33 983 428
Sum	603 149 786	492 626 375