



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 587 466  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG SKALSTADSKOGEN 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: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Ytreland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### 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>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	69 563	63 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>69 563</b>	<b>63 361</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 563</b>	<b>-63 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 700	3 818
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 700</b>	<b>3 818</b>
Annen finanskostnad		5	5
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 695</b>	<b>3 814</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-46 868</b>	<b>-59 547</b>
Skattekostnad på resultat	3	-10 311	-13 100
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-36 557	-46 447
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5	9 450 657	9 450 657
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	46 868	59 547
Sum fordringer		46 868	59 547
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	718 862	706 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 862	706 183
Sum omløpsmidler		10 216 387	10 216 387
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 216 387</b>	<b>10 216 387</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	37 193 121	37 193 121
Annen innskutt egenkapital	4	423 459	386 902
Sum innskutt egenkapital		37 816 580	37 780 023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-27 688 784	-27 652 227
Sum opptjent egenkapital		-27 688 784	-27 652 227



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>10 127 796</b>	<b>10 127 796</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	88 591	88 591
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>88 591</b>	<b>88 591</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 591</b>	<b>88 591</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 591</b>	<b>88 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 216 387</b>	<b>10 216 387</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547133

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 587 466  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG SKALSTADSKOGEN 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: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Ytreland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 992 587 466  
SELVAAG BOLIG SKALSTADSKOGEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	69 563	63 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>69 563</b>	<b>63 361</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 563</b>	<b>-63 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 700	3 818
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 700</b>	<b>3 818</b>
Annen finanskostnad		5	5
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 695</b>	<b>3 814</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-46 868</b>	<b>-59 547</b>
Skattekostnad på resultat	3	-10 311	-13 100
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-36 557	-46 447
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-36 557</b>	<b>-46 447</b>



Organisasjonsnr: 992 587 466  
SELVAAG BOLIG SKALSTADSKOGEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5	9 450 657	9 450 657
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	46 868	59 547
Sum fordringer		46 868	59 547
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	718 862	706 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 862	706 183
Sum omløpsmidler		10 216 387	10 216 387
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 216 387</b>	<b>10 216 387</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	37 193 121	37 193 121
Annen innskutt egenkapital	4	423 459	386 902
Sum innskutt egenkapital		37 816 580	37 780 023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-27 688 784	-27 652 227
Sum opptjent egenkapital		-27 688 784	-27 652 227
Sum egenkapital	4	10 127 796	10 127 796
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	88 591	88 591
Sum avsetninger for forpliktelser		88 591	88 591
Annen langsiktig gjeld			



Sum langsiktig gjeld	88 591	88 591
Sum gjeld	88 591	88 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 216 387	10 216 387



Organisasjonsnr: 992 587 466  
SELVAAG BOLIG SKALSTADSKOGEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Skilstadskogen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Skilstadskogen AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>

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

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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



 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 Skalstadskogen AS**

---

 BankID Signing  
Christopher Brunvoll  
2024-06-04

 BankID Signing  
Øystein Klungland  
2024-06-05

 BankID Signing  
Sverre Molvik  
2024-06-11

## Årsrapport for 2023

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Skilstadskogen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	69 563	63 361
Sum driftskostnader		<u>69 563</u>	<u>63 361</u>
Driftsresultat		<u>-69 563</u>	<u>-63 361</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 700	3 818
Annen finanskostnad		5	5
Resultat av finansposter		<u>22 695</u>	<u>3 814</u>
Resultat før skattekostnad		-46 868	-59 547
Skattekostnad på resultat	3	-10 311	-13 100
Resultat		<u>-36 557</u>	<u>-46 447</u>
Årsresultat		<u>-36 557</u>	<u>-46 447</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	-36 557	-46 447
Sum overføringer		<u>-36 557</u>	<u>-46 447</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Skalstadskogen AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Varebeholdning	5	9 450 657	9 450 657
Andre kortsiktige fordringer	6	46 868	59 547
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	718 862	706 183
Sum omløpsmidler		<u>10 216 387</u>	<u>10 216 387</u>
Sum eiendeler		<u>10 216 387</u>	<u>10 216 387</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Skalstadskogen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	37 193 121	37 193 121
Annen innskutt egenkapital	4	423 459	386 902
Sum innskutt egenkapital		<u>37 816 580</u>	<u>37 780 023</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-27 688 784	-27 652 227
Sum opptjent egenkapital		<u>-27 688 784</u>	<u>-27 652 227</u>
Sum egenkapital	4	<u>10 127 796</u>	<u>10 127 796</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	88 591	88 591
Sum gjeld		<u>88 591</u>	<u>88 591</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>10 216 387</u>	<u>10 216 387</u>

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Selvaag Bolig Skalstadskogen AS

\_\_\_\_\_  
Sverre Molvik  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Øystein Klungland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Selvaag Bolig Skilstadskogen AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

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

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### Kostnader

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

##### 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.

#### Note 2 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.



## Selvaag Bolig Skalstadskogen AS

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-10 311	-13 100
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-10 311</b>	<b>-13 100</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-46 868	-59 547
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	46 868	59 547
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 311	-13 100
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 311	13 100
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	402 688	402 688	0
<b>Sum</b>	<b>402 688</b>	<b>402 688</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>402 688</b>	<b>402 688</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>88 591</b>	<b>88 591</b>	<b>0</b>

### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2023	200 000	37 193 121	386 902	-27 652 227	10 127 796
Årets resultat	0	0	0	-36 557	-36 557
Mottatt konsernbidrag	0		36 557		36 557
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>200 000</b>	<b>37 193 121</b>	<b>423 459</b>	<b>-27 688 784</b>	<b>10 127 796</b>

### Note 5 Varebeholdning

<b>Varebeholdning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomt	5 103 650	5 103 650
Varer i arbeid	4 347 007	4 347 007
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>9 450 657</b>	<b>9 450 657</b>

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



**Selvaag Bolig Skalstadskogen AS**

---

**Note 6 Fordringer og gjeld**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring på selskap i samme konsern	46 868	59 547
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>		
Andre langsiktige fordringer	0	0

**Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l**

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetrekksmidler.