



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 775 917
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SOLE BOLIG AS
Forretningsadresse:	Kleerverveien 3 1543 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sveinung Falck Løkke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.05.2024

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, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	248 448 014	5 000 000
Annen driftsinntekt		83 015	
Sum inntekter		248 531 029	5 000 000
Kostnader			
Varekostnad	2	221 005 012	6 125 787
Lønnskostnad	3	2 087 294	2 973 123
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	276 103	287 147
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	3 033 230	2 848 499
Sum kostnader		226 401 638	12 234 556
Driftsresultat		22 129 392	-7 234 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	56 140	54 120
Annen renteinntekt		68 360	138 101
Annen finansinntekt			3 097 282
Sum finansinntekter		124 500	3 289 504
Annen rentekostnad		3 384 770	539 397
Sum finanskostnader		3 384 770	539 397
Netto finans		-3 260 270	2 750 107
Ordinært resultat før skattekostnad		18 869 121	-4 484 449
Skattekostnad på resultat	6	4 177 795	-1 649 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 691 326	-2 835 180
Årsresultat	7	14 691 326	-2 835 180
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 691 326	-2 835 180
Totalresultat		14 691 326	-2 835 180



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		8 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		6 691 326	
Overført fra annen egenkapital			-2 835 180
Sum overføringer og disponeringer		14 691 326	-2 835 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	6	1 245 680	3 289 664
Sum immaterielle eiendeler		1 245 680	3 289 664
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	787 513	787 513
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 678 485	1 626 234
Sum varige driftsmidler		2 465 998	2 413 747
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 9	2 508 126	2 508 126
Investering i annet foretak i samme konsern	8, 9		
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	1 954 168	1 858 028
Investeringer i tilknyttet selskap	8, 9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum finansielle anleggsmidler		4 462 294	4 366 154
Sum anleggsmidler		8 173 972	10 069 565
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	10, 11	184 844 597	246 466 434
Sum varer		184 844 597	246 466 434
Fordringer			
Kundefordringer	8	6 534	
Andre kortsiktige fordringer		1 526 940	39 089
Sum fordringer		1 533 474	39 089
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	18 381 400	22 972 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 381 400	22 972 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		204 759 471	269 478 216
SUM EIENDELER		212 933 443	279 547 781
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	50 010 575	43 319 249
Sum opptjent egenkapital		50 010 575	43 319 249
Sum egenkapital		50 310 575	43 619 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Andre avsetninger for forpliktelser	14	7 600 000	7 600 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 600 000	7 600 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	61 875 000	64 125 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 875 000	64 125 000
Sum langsiktig gjeld		69 475 000	71 725 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	54 143 425	99 501 694
Leverandørgjeld	8	3 272 382	14 739 387
Betalbar skatt	6	2 133 811	
Skyldig offentlige avgifter		286 746	325 074
Utbytte	7	8 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	5	25 311 505	49 637 377
Sum kortsiktig gjeld	14	93 147 868	164 203 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		162 622 868	235 928 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 933 443	279 547 781



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	248 992 421	5 426 571
Annen driftsinntekt	1	83 015	41 700
Sum inntekter		249 075 436	5 468 271
Kostnader			
Varekostnad	2, 3	221 445 765	6 395 033
Lønnskostnad	4	2 087 294	2 973 123
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	283 176	294 220
Annen driftskostnad	4	3 133 366	2 974 507
Sum kostnader		226 949 600	12 636 882
Driftsresultat		22 125 836	-7 168 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		68 450	7 276 670
Sum finansinntekter		68 450	7 276 670
Annen finanskostnad		3 384 770	539 601
Sum finanskostnader		3 384 770	539 601
Netto finans		-3 316 321	6 737 068
Ordinært resultat før skattekostnad		18 809 515	-431 543
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 179 880	-1 631 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 629 635	1 200 421
Årsresultat		14 629 635	1 200 421
Minoritetsinteresser	7	-6 839	-6 637
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 636 474	1 207 058
Totalresultat		14 636 474	1 207 058
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte		8 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	7	6 636 474	1 207 058
Sum overføringer og disponeringer		14 636 474	1 207 058



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 588 372	3 634 441
Sum immaterielle eiendeler	6	1 588 372	3 634 441
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	2 581 493	2 581 493
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 770 433	1 725 254
Sum varige driftsmidler	5	4 351 926	4 306 747
Sum anleggsmidler		5 940 298	7 941 188
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	369 689 194	492 932 869
Fordringer			
Kundefordringer		123 832	26 834
Andre kortsiktige fordringer		1 568 332	89 706
Sum fordringer		1 692 164	116 540
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	18 720 517	23 329 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 720 517	23 329 047
Sum omløpsmidler		205 257 278	269 912 022
SUM EIENDELER		211 197 576	277 853 210
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	300 000	300 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital	7	300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	48 206 514	41 570 039
Sum opptjent egenkapital	7	48 206 514	41 570 039
Minoritetsinteresser	7	47 800	54 639
Sum egenkapital	7	48 554 314	41 924 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Andre avsetninger for forpliktelser	12	7 600 000	7 600 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 600 000	7 600 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	61 875 000	64 125 000
Langsiktig konserngjeld		1 089 798	
Øvrig langsiktig gjeld		-1 089 798	
Sum annen langsiktig gjeld		61 875 000	64 125 000
Sum langsiktig gjeld		69 475 000	71 725 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	54 143 425	99 501 694
Leverandørgjeld	3	3 292 776	14 739 387
Betalbar skatt	6	2 133 811	
Skyldig offentlige avgifter		286 746	325 074
Utbytte	12	8 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	12	25 311 505	49 637 377
Sum kortsiktig gjeld		93 168 262	164 203 531
Sum gjeld		162 643 262	235 928 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 197 576	277 853 210



Konsernregnskap 2023

Sole Bolig AS

Organisasjonsnr: 980 775 917



Resultatregnskap

Sole Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	248 992 421	5 426 571
Annen driftsinntekt	1	83 015	41 700
Sum driftsinntekter		249 075 436	5 468 271
Varekostnad	2, 3	221 445 765	6 395 033
Lønnskostnad	4	2 087 294	2 973 123
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	283 176	294 220
Annen driftskostnad	4	3 133 366	2 974 507
Sum driftskostnader		226 949 600	12 636 882
Driftsresultat		22 125 836	-7 168 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		68 450	7 276 670
Annen finanskostnad		3 384 770	539 601
Resultat av finansposter		-3 316 321	6 737 068
Ordinært resultat før skattekostnad		18 809 515	-431 543
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 179 880	-1 631 964
Årsresultat		14 629 635	1 200 421
Minoritetens andel	7	-6 839	-6 637
Avsatt til utbytte		8 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	7	6 636 474	1 207 058
Sum disponert		14 636 474	1 207 058



Balanse Sole Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 588 372	3 634 441
Sum immaterielle eiendeler	6	1 588 372	3 634 441
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	2 581 493	2 581 493
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 770 433	1 725 254
Sum varige driftsmidler	5	4 351 926	4 306 747
Sum anleggsmidler		5 940 298	7 941 188
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	8, 9	184 844 597	246 466 434
Sum varer		184 844 597	246 466 434
Fordringer			
Kundefordringer		123 832	26 834
Andre kortsiktige fordringer		1 568 332	89 706
Sum fordringer		1 692 164	116 540
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	18 720 517	23 329 047
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		18 720 517	23 329 047
Sum omløpsmidler		205 257 278	269 912 022
Sum eiendeler		211 197 576	277 853 210



Balanse Sole Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital	7	300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	48 206 514	41 570 039
Sum opptjent egenkapital	7	48 206 514	41 570 039
Minoritetsinteresser	7	47 800	54 639
Sum egenkapital	7	48 554 314	41 924 678
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	12	7 600 000	7 600 000
Sum avsetning for forpliktelser		7 600 000	7 600 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		1 089 798	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	61 875 000	64 125 000
Øvrig langsiktig gjeld		-1 089 798	0
Sum annen langsiktig gjeld		61 875 000	64 125 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	54 143 425	99 501 694
Leverandørgjeld	3	3 292 776	14 739 387
Betalbar skatt	6	2 133 811	0
Skyldig offentlige avgifter		286 746	325 074
Utbytte	12	8 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12	25 311 505	49 637 377
Sum kortsiktig gjeld		93 168 262	164 203 531
Sum gjeld		162 643 262	235 928 531
Sum egenkapital og gjeld		211 197 576	277 853 210

Styret i Sole Bolig AS

Olav Peder Breivik
styreleder

Reinert Hersteth
styremedlem

Liv Ragnhild Breivik
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Sole Bolig AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		18 809 515	-431 543
Periodens betalte skatt		0	1 335 653
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		12 853	-7 138 567
Ordinære avskrivninger		283 176	294 220
Endring i varelager		61 621 838	-152 831 860
Endring i kundefordringer		-96 998	361 917
Endring i leverandørgjeld		-11 446 612	11 775 589
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-25 842 827	13 555 945
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		43 340 945	-135 749 952
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		330 000	25 426 048
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-671 208	-1 215 969
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-341 208	24 210 079
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		15 000 000	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		40 624 850	99 501 694
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-17 250 000	-13 862 500
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		85 983 119	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 608 269	85 639 194
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 608 532	-25 900 679
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		23 329 047	49 229 726
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 720 516	23 329 047



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Sole Bolig AS og datterselskapene Jørnsåsen Eiendom AS og Sole tjenester AS. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

I konsernet inngår pr 31.12.2023:

Sole Bolig S AS – Morselskap
Sole tjenester AS – datterselskap (100%)
Jørnsåsen Eiendom AS- datterselskap (90,1%)

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andel 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Noter til regnskapet 2023

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Salgsinntekt HUS 23	0	5 000 000
Salgsinntekt HUS 24	174 629 619	
Salgsinntekt Hus 28	73 818 395	
Annen inntekt	627 422	468 271
Sum	249 075 436	5 468 271
Geografisk fordeling		
Norge	249 075 436	5 468 271
Sum	249 075 436	5 468 271

Note 2 Varekostnader

	2023	2022
Vesentlige tomte- og byggekostnader vedr. Sole prosjektet	221 445 765	6 395 033
Sum	221 445 765	6 395 033

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Sole Bolig AS kjøper entreprenørtjenester fra Hersleth Entreprenør AS som er søsterselskap til Hersleth Utvikling AS.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp
Varekjøp fra Hersleth Entreprenør AS	148 342 701

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2023	2022
Leverandørgjeld	3 056 909	13 348 438
Sum	3 056 909	13 348 438



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 035 297	2 183 660
Arbeidsgiveravgift	476 524	397 145
Pensjonskostnader	55 158	52 392
Andre ytelser	-479 686	339 925
Sum	2 087 293	2 973 122

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 473 139
Annen godtgjørelse	238 882
Sum	1 712 021

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 208 076. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 23 750. Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 Anleggsmidler

	Anlegg under utførelse	Driftsløse, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 581 492	2 149 622	4 731 114
Tilgang	0	671 208	671 208
Avgang	0	-514 280	-514 280
Anskaffelseskost 31.12	2 581 492	2 306 550	4 888 042
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	536 116	536 116
Balansført verdi 31.12	2 581 492	1 770 434	4 351 926
Årets avskrivning, nedskrivning og reversering	0	283 176	
Avskrivningsplan økonomisk levetid	Avskrives ikke	Lineær 5 år	

Organisasjonsnr: 980 775 917



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	2 133 811	0
Endring i utsatt skatt	2 046 069	-1 631 964
Skattekostnad ordinært resultat	4 179 880	-1 631 964
Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skatt	18 809 515	-4 472 829
Permanente forskjeller	120 857	-3 012 226
Endring midlertidige forskjeller	2 264 396	-4 085 841
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 568 295	-64 439
Årets skattegrunnlag	9 626 473	-11 635 335
Betalbar skatt	2 133 811	0
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Fordringer	-21 721	-24 822
Anleggsmidler	280 271	203 760
Balanseførte renter	1 681 595	4 025 663
Avsetninger	-7 600 000	-7 600 000
Underskudd til framføring	-1 823 246	-13 318 873
Sum midlertidige forskjeller	-7 483 101	-16 714 272
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	263 230	194 147
Utsatt skattefordel (22 % / 22 %)	-1 588 372	-3 634 441

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Pr. 01.01	300 000	41 570 038	54 639	41 924 677
Årets resultat		14 636 474	-6 839	14 629 635
Avsatt utbytte		-8 000 000	0	-8 000 000
Pr 31.12	300 000	48 206 512	47 800	48 554 312



Noter til regnskapet 2023

Note 8 Varer i arbeid

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Rest tomteområde	11 271 348	12 451 348
Felt B12/B13 utviklingskostnader (avd.89/prosj. 890)	6 017 924	16 768 001
Felt B15 utviklingskostnader (avd. 92/prosj. 920)	15 019	15 019
Felt B6 Stjernehus 23 (prosjekt 768)	0	0
Hus 24 (prosjekt 769)	0	137 639 007
Hus 25 (prosjekt 770)	4 801 955	3 799 611
Hus 26 (prosjekt 771)	4 074 643	3 789 499
Hus 27 (prosjekt 772)	4 076 074	3 790 926
Hus 28 (prosjekt 891)	29 890 850	57 972 528
Hus 29 (prosjekt 892)	105 278 781	5 641 176
Hus 30 (Prosjekt 893)	13 328 393	3 267 182
Hus 31 (Prosjekt 894)	5 214 821	457 347
Infrastruktur Solerunden (avd. 94)	874 789	874 789
Sum	184 844 597	246 466 433

Informasjon om prosjektene:

Felt B6 Stjernehus 24 er ferdig oppført i 2023.

Felt B12/B13 Hus 28 er ferdigstilt 3. kvartal 2023.

Hus 28 Sole 360 I er ferdigstilt 3. kvartal 2023.

Hus 29 Sole Terrasse forventes ferdigstilt 2 kvartal 2024.

Infrastruktur Solerunden gjelder en avsetning til støyskjerm for felt B8 og B9.

Påløpte kostnader på de andre feltene vedrører utviklingskostnader og består i hovedsak av arkitektkostnader og andre kostnader knyttet til infrastruktur og annen planlegging.



Noter til regnskapet 2023

Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Nordea har stilt følgende garantier på vegne av Sole Bolig AS:		
Vestby Kommune	500 000	500 000
Kjøpere av hus og leiligheter	31 185 500	31 185 500
Sum	31 685 500	31 685 500

Gjeld sikret ved pant:

Pantelån	61 875 000	64 125 000
Byggelån	54 143 425	99 501 694
Sum	116 018 425	163 626 694

Bokført verdi pantsatte eiendeler:

Varelager	184 844 597	246 466 434
Sum	184 844 597	246 466 434

Sikkerheter avgitt for kredittengasjementet:

Factoringpant kr 35.000.000.

Panterett kr. 300.000.000 i gnr. 9, bnr. 395,456 og 461 i Vestby (tomteområdet på Sole).

Panterett kr 19.000.000 i gnr. 49, bnr. 4 og 13 i Råde. Hjemmelshaver: Elvestad Invest AS (992 857 234)

Alle sikkerhet er avgitt for alle kreditter hos Nordea Bank AB (publ.).

Følgende garantier er stilt på vegne av Sole Bolig AS:	31.12.2023	31.12.2022
Atlas garanti - Kjøpere av hus og leiligheter	10 988 500	33 453 000
Tryg garanti - Kjøpere av hus og leiligheter	32 962 250	27 706 250
Sum	43 950 750	61 159 250

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 144 859.



Noter til regnskapet 2023

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Sole Bolig AS

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	300	1000	300 000
Sum	300	1 000	300 000

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2023:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Breivik Holding AS	150	50%	50%
Hersleth Utvikling AS	150	50%	50%
Sum	300	100	100

Styreleder Olav Breivik og styremedlem Liv Ragnhild Breivik har eierandeler i Breivik Holding. Styremedlem Thorleif Hersleth har eierandeler i Hersleth Utvikling AS

Note 12 Gjeld

	2023	2022
Kortsiktig gjeld (forfall om mindre enn 5 år)		
Forskudd fra kunder	14 960 000	28 387 500
Byggelån Nordea	54 143 425	99 501 694
Gjeld til aksjonærer (skyldig utbytte fra 2021)	500 000	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld	25 311 505	28 314 338
Sum		

Langsiktig gjeld (forfall om mer enn 5 år)

Lån fra Nordea	61 875 000	64 125 000
Sum	64 125 000	77 987 500

Andre forpliktelser

Infrastrukturkostnader felt B4, støyskjermer, støttemur	7 600 000	7 600 000
Sum	7 600 000	7 600 000



Årsregnskap 2023

Sole Bolig AS

Organisasjonsnr: 980 775 917



Resultatregnskap

Sole Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	248 448 014	5 000 000
Annen driftsinntekt		83 015	0
Sum driftsinntekter		248 531 029	5 000 000
Varekostnad	2	221 005 012	6 125 787
Lønnskostnad	3	2 087 294	2 973 123
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	276 103	287 147
Annen driftskostnad	3	3 033 230	2 848 499
Sum driftskostnader		226 401 638	12 234 556
Driftsresultat		22 129 392	-7 234 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	56 140	54 120
Annen renteinntekt		68 360	138 101
Annen finansinntekt		0	3 097 282
Annen rentekostnad		3 384 770	539 397
Resultat av finansposter		-3 260 270	2 750 107
Resultat før skattekostnad		18 869 121	-4 484 449
Skattekostnad på resultat	6	4 177 795	-1 649 269
Årsresultat	7	14 691 326	-2 835 180
Overføringer			
Avsatt til utbytte		8 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		6 691 326	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 835 180
Sum overføringer		14 691 326	-2 835 180



Balanse Sole Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	1 245 680	3 289 664
Sum immaterielle eiendeler		1 245 680	3 289 664
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	787 513	787 513
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 678 485	1 626 234
Sum varige driftsmidler		2 465 998	2 413 747
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8, 9	2 508 126	2 508 126
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	1 954 168	1 858 028
Sum finansielle anleggsmidler		4 462 294	4 366 154
Sum anleggsmidler		8 173 972	10 069 565
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	10, 11	184 844 597	246 466 434
Sum varer		184 844 597	246 466 434
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	6 534	0
Andre kortsiktige fordringer		1 526 940	39 089
Sum fordringer		1 533 474	39 089
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	18 381 400	22 972 692
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		18 381 400	22 972 692
Sum omløpsmidler		204 759 471	269 478 216
Sum eiendeler		212 933 443	279 547 781



Balanse

Sole Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 13	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	50 010 575	43 319 249
Sum opptjent egenkapital		50 010 575	43 319 249
Sum egenkapital		50 310 575	43 619 249
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	14	7 600 000	7 600 000
Sum avsetning for forpliktelser		7 600 000	7 600 000
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	61 875 000	64 125 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 875 000	64 125 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	54 143 425	99 501 694
Leverandørgjeld	8	3 272 382	14 739 387
Betalbar skatt	6	2 133 811	0
Skyldig offentlige avgifter		286 746	325 074
Utbytte	7	8 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	5	25 311 505	49 637 377
Sum kortsiktig gjeld	14	93 147 868	164 203 531
Sum gjeld		162 622 868	235 928 531
Sum egenkapital og gjeld		212 933 443	279 547 781



Balanse

Sole Bolig AS

Vestby

Styret i Sole Bolig AS

Olav Peder Breivik
styreleder

Liv Ragnhild Breivik
styremedlem

Reinert Hersleth
styremedlem

Kjell Nikolas Kyris
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Sole Bolig AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		18 869 121	-4 484 449
Periodens betalte skatt		0	-1 335 653
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		12 853	-3 097 282
Ordinære avskrivninger		276 103	287 147
Endring i varelager		61 621 838	-152 831 861
Endring i kundefordringer		-6 534	0
Endring i leverandørgjeld		-11 467 006	13 230 846
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-25 948 191	18 491 631
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		43 358 184	-129 739 621
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		330 000	426 052
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-671 208	-1 098 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	26 248 493
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-341 208	25 576 545
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		15 000 000	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		40 624 850	99 501 694
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-17 250 000	-13 862 500
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-85 983 119	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 608 269	85 639 194
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 591 293	-18 523 882
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		22 972 692	41 496 573
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 381 399	22 972 691



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andel 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Salgsinntekt HUS 23	0	5 000 000
Salgsinntekt HUS 24	174 629 619	0
Salgsinntekt HUS 28	73 818 395	0
Sum	248 448 014	5 000 000
Geografisk fordeling		
Norge	248 448 014	5 000 000
Sum	248 448 014	5 000 000

Note 2 Varekostnader

	2023	2022
Vesentlige tomte- og byggekostnader vedr. Sole prosjektet	221 005 012	6 395 033
Sum	221 005 012	6 395 033



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 035 297	2 183 660
Arbeidsgiveravgift	476 524	397 145
Pensjonskostnader	55 158	52 392
Andre ytelser	-479 686	339 925
Sum	2 087 294	2 973 123

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 473 139	0
Annen godtgjørelse	238 882	0
Sum	1 712 021	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 208 076. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 23 750. Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 Anleggsmidler

	Hjemmeside	Utbygn. prosjekt	Driftsløse/ inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	105 000	787 513	2 043 528	2 936 041
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			671 208	671 208
- Avgang i året			514 280	514 280
= Anskaffelseskost 31.12.23	105 000	787 513	2 200 456	3 092 969
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	105 000		521 970	626 970
= Bokført verdi 31.12.23	0	787 513	1 678 486	2 465 999
Årets ordinære avskrivninger			276 103	276 103
Økonomisk levetid	3 år		0-5 år	

Prosjekt Holmsbu er tenkt overført til Jørnsåsen Eiendom AS etter hvert som det jobbes videre med prosjektet.



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Mellomværende med nærstående og selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Langsiktig fordring Sole Tjenester AS	864 370	839 194
Langsiktig fordring Jørnsåsen Eiendom AS	1 089 798	1 018 834
Sum	1 954 168	1 858 028

Fordringer mot konsernselskap er renteberegnet med 3 %.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 133 811	0
Endring i utsatt skatt	2 043 984	-1 649 269
Skattekostnad ordinært resultat	4 177 795	-1 649 269
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	18 869 121	-4 484 449
Permanente forskjeller	120 857	-3 012 226
Endring i midlertidige forskjeller	2 277 459	-4 071 620
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 568 295	0
Skattepliktig inntekt	9 699 142	-11 568 295
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 133 811	0
Sum betalbar skatt i balansen	2 133 811	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	256 223	189 614	-66 609
Varebeholdning	0	0	1
Avsetninger mv	-7 600 000	-7 600 000	0
Andre forskjeller	1 681 595	4 025 663	2 344 068
Sum	-5 662 182	-3 384 723	2 277 459
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-11 568 295	-11 568 295
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 662 182	-14 953 018	-9 290 836
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 245 680	-3 289 664	-2 043 984



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	300 000	43 319 249	43 619 249
Årets resultat		14 691 326	14 691 326
Avsetning til utbytte		-8 000 000	-8 000 000
Pr 31.12.2023	300 000	50 010 575	50 310 575

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Sole Bolig AS kjøper entreprenørtjenester fra Hersleth Entreprenør AS som er søsterselskap til Hersleth Utvikling AS.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp
Varekjøp fra Hersleth Entreprenør AS	148 342 701

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2023	2022
Leverandørgjeld	3 056 909	13 348 438
Sum	3 056 909	13 348 438

Note 9 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er bokført i henhold til kostmetoden.

Selskap	Kontor-kommune	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12
Sole Tjenester AS	Vestby	100,0 %	7 393	15 094
Jørnåsen Eiendom AS	Vestby	90,1 %	-69 084	736 770



Noter til regnskapet 2023

Note 10 Varer i arbeid

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Rest tomteområde	11 271 348	12 451 348
Felt B12/B13 utviklingskostnader (avd.89/prosj. 890)	6 017 924	16 768 001
Felt B15 utviklingskostnader (avd. 92/prosj. 920)	15 019	15 019
Felt B6 Stjernehus 23 (prosjekt 768)	0	0
Hus 24 (prosjekt 769)	0	137 639 007
Hus 25 (prosjekt 770)	4 801 955	3 799 611
Hus 26 (prosjekt 771)	4 074 643	3 789 499
Hus 27 (prosjekt 772)	4 076 074	3 790 926
Hus 28 (prosjekt 891)	29 890 850	57 972 528
Hus 29 (prosjekt 892)	105 278 781	5 641 176
Hus 30 (Prosjekt 893)	13 328 393	3 267 182
Hus 31 (Prosjekt 894)	5 214 821	457 347
Infrastruktur Solerunden (avd. 94)	874 789	874 789
Sum	184 844 597	246 466 433

Informasjon om prosjektene:

Felt B6 Stjernehus 24 er ferdig oppført i 2023.

Felt B12/B13 Hus 28 er ferdigstilt 3. kvartal 2023.

Hus 28 Sole 360 I er ferdigstilt 3. kvartal 2023.

Hus 29 Sole Terrasse forventes ferdigstilt 2 kvartal 2024.

Infrastruktur Solerunden gjelder en avsetning til støyskjerm for felt B8 og B9.

Påløpte kostnader på de andre feltene vedrører utviklingskostnader og består i hovedsak av arkitektkostnader og andre kostnader knyttet til infrastruktur og annen planlegging.



Noter til regnskapet 2023

Note 11 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Nordea har stilt følgende garantier på vegne av Sole Bolig AS:		
Vestby Kommune	500 000	500 000
Kjøpere av hus og leiligheter	31 185 500	31 185 500
Sum	31 685 500	31 685 500

Gjeld sikret ved pant:

Pantelån	61 875 000	64 125 000
Byggelån	54 143 425	99 501 694
Sum	116 018 425	163 626 694

Bokført verdi pantsatte eiendeler:

Varelager	184 844 597	246 466 434
Sum	184 844 597	246 466 434

Sikkerheter avgitt for kredittengasjementet:

Factoringpant kr 35.000.000.

Panterett kr. 300.000.000 i gnr. 9, bnr. 395,456 og 461 i Vestby (tomteområdet på Sole).

Panterett kr 19.000.000 i gnr. 49, bnr. 4 og 13 i Råde. Hjemmelshaver: Elvestad Invest AS (992 857 234)

Alle sikkerhet er avgitt for alle kreditter hos Nordea Bank AB (publ.).

Følgende garantier er stilt på vegne av Sole Bolig AS:	31.12.2023	31.12.2022
Atlas garanti - Kjøpere av hus og leiligheter	10 988 500	33 453 000
Tryg garanti - Kjøpere av hus og leiligheter	32 962 250	27 706 250
Sum	43 950 750	61 159 250

Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 144 859.

Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sole Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	1 000	300 000
Sum	300		300 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Breivik Holding AS	150	50	50
Hersleth Utvikling AS	150	50	50
Totalt antall aksjer	300	100	100

Styreleder Olav Breivik og styremedlem Liv Ragnhild Breivik har eierandeler i Breivik Holding AS.

Styremedlem Reinert Hersleth har eierandeler i Hersleth Utvikling AS.



Noter til regnskapet 2023

Note 14 Gjeld

	2023	2022
Kortsiktig gjeld (forfall om mindre enn 5 år)		
Forskudd fra kunder	14 960 000	28 387 500
Byggelån Nordea	54 143 425	99 501 694
Gjeld til aksjonærer (skyldig utbytte fra 2021)	500 000	8 000 000
Sum	69 603 425	135 889 194
Langsiktig gjeld (forfall om mer enn 5 år)		
Lån fra Nordea	61 875 000	64 125 000
Sum	61 875 000	64 125 000
Andre forpliktelser		
Infrastrukturkostnader felt B4, støyskjermer, støttemur	7 600 000	7 600 000
Sum	7 600 000	7 600 000



Årsberetning 2023

Sole Bolig AS
Orgnr: 980 775 917

Virksomhetens art og hvor den drives

Konsernet Sole Bolig er engasjert i kjøp, salg og utvikling av eiendom, utleie og annen tilhørende virksomhet i Akershus. Konsernet består av morselskapet Sole Bolig AS samt datterselskapene Sole Tjenester AS og Jørnsåsen Eiendom AS. Selskapet holder til i Vestby kommune.

Selskapets hovedsatsningsområde er utbyggingsprosjektet Sole i Vestby. Sole Bolig AS ønsker å utvikle et unikt bomiljø for de som bosetter seg på Sole.

Utbyggingsprosjektet omfatter 440 mål. Ca 180 mål er avsatt til grønt og friområder. Det er planlagt totalt 1400 boenheter som skal bygges etappevis på ulike felt i området over en periode på 15-20 år.

Utvikling og resultat

Omsetning i Sole Bolig konsern i 2023 utgjorde kr 248 992 421,-. Omsetningen i 2022 utgjorde kr 5 426 571. Årets resultat etter skatt ble overskudd på kr 14 629 635,- mot kr 1 200 421,- i 2022.

Omsetningen i Sole Bolig AS kan variere betraktelig fra år til år, da det ikke er jevn omsetning men avhenger av ferdigstilling og overlevering av byggetrinn. Årets omsetning er betydelig høyere enn fjorårets og dette skyldes at det i 2023 var ferdigstilling og overlevering av to byggetrinn, men det var ingen ferdigstilte byggetrinn i 2022.

Årsresultat 2023 i Sole Bolig AS ble overskudd på kr 14 691 326,-. I 2022 viste regnskapet et underskudd kr 2 835 180,-. Sole Bolig konsern fikk til tross for dette overskudd i 2022 grunnet salg av datterselskapet Elvestad Invest AS.

Totalkapitalen for konsernet var ved utgangen av året kr 211 197 576,-, sammenlignet med kr 277 853 210,- året før. Egenkapitalandelen utgjorde 23% pr. 31.12.23, sammenlignet med 15% i fjor. EK-andelen påvirkes av at det pr 31.12.23 var kun ett kortsiktig byggelån i Sole Bolig AS, mot to pr 31.12.22. Kortsiktig gjeld utgjorde 44% av totalkapitalen pr 31.12.23.

Styret mener det fremlagte regnskap gir en rettvise oversikt over virksomheten og resultatet i året som har gått.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Etter styrets oppfatning er selskapets utsikter gode. Vestby er en kommune i vekst. Behovet for nye boliger antas fortsatt å være stort.

Bedriften tar ikke stor risiko og bygger kun etter etterspørsel i markedet. Tomteområdet ligger sentrumsnært med kort avstand til offentlige tilbud, fasiliteter og kommunikasjon.



Finansiell risiko

Selskapet har ingen uoverensstemmelser knyttet til finansierende bank. Heller ikke garantiansvar. Man er til en viss grad eksponert for kreditt risiko i forhold til kundefordringer, men det er etablert gode rutiner i forhold til oppfølging av utestående fordringer. Virksomheten er i stor grad finansiert ved opptak av langsiktig gjeld knyttet til tomten, byggelån og egenkapital. Sole Bolig AS er derfor i liten grad eksponert om det generelle rentenivået stiger. Likviditeten anses som god.

Ansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv, samt ansvaret som daglig leder kan pådra seg i rollen som daglig leder. Forsikringssummen er på 10 millioner kroner.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Samlet sykefravær har vært 0 dager.

Likestilling

Selskapet har i 2023 sysselsatt totalt to ansatte. Styret har hatt fire medlemmer i 2023, hvorav 1 kvinne og 3 menn. Ved ellers like forutsetninger praktiseres likelønnsprinsippet i Sole Bolig AS.

Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig i bransjen.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven tredde i kraft fra 1.juli 2022 og skal sikre anstendige arbeidsvilkår i hele verdikjeden. Loven pålegger selskapet en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger. Dette skal gjøres i form av en offentlig redegjørelse via selskapets nettsider, og publikum kan til enhver tid be om dokumentasjon.

Vestby, 31. mai 2024
I styret for Sole Bolig AS

Olav Peder Breivik
styreleder

Reinert Hersleth
styremedlem

Liv Ragnhild Breivik
styremedlem

Kjell Nikolas Kyris
Daglig leder

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Nikolas Kyris

de89676a-5061-4597-9fef-c5aed065090d - 2024-06-05 10:03:15 UTC +03:00
BankID - d85898d0-931e-4e0a-9a00-e7f3e0cd7b75 - NO

Liv Ragnhild Breivik

f2ab0d50-2d4e-4302-8f33-e8c546e83221 - 2024-06-05 13:41:26 UTC +03:00
BankID - 391288f5-63cb-443f-aaeb-5c195f157250 - NO

Olav Breivik

909c0018-12da-4c03-bc59-0097b7c608aa - 2024-06-05 21:58:17 UTC +03:00
BankID - 8c733314-e129-40db-bd7f-ff17a531035f - NO

Reinert Hersleth

61c7d3c5-5d2d-43f9-a7f0-296b5ba1dde8 - 2024-06-07 11:39:33 UTC +03:00
BankID - 5de0e5ed-d705-45c5-abb0-c26f3b8253ef - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapresteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/b3b2f74b-4c0d-49b3-85a9-c2e104549341>

 **visma sign**
www.vismasign.com



BDO AS
Bernt Ankers gate 17
1534 Moss

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sole Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sole Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



Konklusjon om årsberetningen

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 og konsernets 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 avviklet.

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>

BDO AS

Knut Evensen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZA1CJ-COEEI-285KG-ELHFJ-KXWZE-4AQCK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Evensen, Knut

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-820486

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-19 06:35:03 UTC



Penneo Dokument ID: ZA1CJ-COEEL-285KG-ELHFJ-KXWZE-4AOCK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Konsernregnskap 2023

Sole Bolig AS

Organisasjonsnr: 980 775 917

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/ea3df87d-5756-414e-aeb7-33761d23fcd>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Resultatregnskap

Sole Bolig AS

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader				
248 448 014	5 000 000		248 992 421	5 426 571
83 015	0		83 015	41 700
248 531 029	5 000 000		249 075 436	5 468 271
Driftskostnader				
221 005 012	6 125 787	2, 3	221 445 765	6 395 033
2 087 294	2 973 123	4	2 087 294	2 973 123
276 103	287 147	5	283 176	294 220
3 033 230	2 848 499	4	3 133 366	2 974 507
226 401 638	12 234 556		226 949 600	12 636 882
22 129 392	-7 234 556		22 125 836	-7 168 611
Finansinntekter og finanskostnader				
56 140	54 120		0	0
68 360	3 235 384		68 450	7 276 670
3 384 770	539 397		3 384 770	539 601
-3 260 270	2 750 107		-3 316 321	6 737 068
18 869 121	-4 484 449		18 809 515	-431 543
4 177 795	-1 649 269	6	4 179 880	-1 631 964
14 691 326	-2 835 180		14 629 635	1 200 421
0	0	7	-6 839	-6 637
8 000 000	0		8 000 000	0
6 691 326	-2 835 180	7	6 636 474	1 207 058
14 691 326	-2 835 180		14 636 474	1 207 058



Balanse Sole Bolig AS

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Note	2023	2022	
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
1 245 680	3 289 664	Utsatt skattefordel	6	1 588 372	3 634 441
<u>1 245 680</u>	<u>3 289 664</u>	Sum immaterielle eiendeler	6	<u>1 588 372</u>	<u>3 634 441</u>
		Varige driftsmidler			
787 513	787 513	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	2 581 493	2 581 493
1 678 485	1 626 234	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 770 433	1 725 254
<u>2 465 998</u>	<u>2 413 747</u>	Sum varige driftsmidler	5	<u>4 351 926</u>	<u>4 306 747</u>
2 508 126	2 508 126	Investeringer i datterselskap		0	0
<u>2 508 126</u>	<u>2 508 126</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>6 219 804</u>	<u>8 211 537</u>	Sum anleggsmidler		<u>5 940 298</u>	<u>7 941 188</u>
		Omløpsmidler			
		Varer			
184 844 597	246 466 434	Lager av varer og annen beholdning	8, 9	184 844 597	246 466 434
<u>184 844 597</u>	<u>246 466 434</u>	Sum varer		<u>184 844 597</u>	<u>246 466 434</u>
		Fordringer			
6 534	0	Kundefordringer		123 832	26 834
1 954 168	1 858 028	Kundefordringer på selskap i samme k		0	0
1 526 940	39 089	Andre kortsiktige fordringer		1 568 332	89 706
<u>3 487 642</u>	<u>1 897 117</u>	Sum fordringer		<u>1 692 164</u>	<u>116 540</u>
		Bankinnskudd, kontanter o.l			
18 381 400	22 972 692	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	18 720 517	23 329 047
<u>18 381 400</u>	<u>22 972 692</u>	Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>18 720 517</u>	<u>23 329 047</u>
<u>206 713 639</u>	<u>271 336 244</u>	Sum omløpsmidler		<u>205 257 278</u>	<u>269 912 022</u>
<u>212 933 443</u>	<u>279 547 781</u>	Sum eiendeler		<u>211 197 576</u>	<u>277 853 210</u>



Indirekte kontantstrøm

Sole Bolig AS - konsern

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		18 809 515	-431 543
Periodens betalte skatt		0	1 335 653
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		12 853	-7 138 567
Ordinære avskrivninger		283 176	294 220
Endring i varelager		61 621 838	-152 831 860
Endring i kundefordringer		-96 998	361 917
Endring i leverandørgjeld		-11 446 612	11 775 589
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-25 842 827	13 555 945
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		43 340 945	-135 749 952
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		330 000	25 426 048
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-671 208	-1 215 969
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-341 208	24 210 079
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		15 000 000	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		40 624 850	99 501 694
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-17 250 000	-13 862 500
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		85 983 119	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 608 269	85 639 194
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 608 532	-25 900 679
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		23 329 047	49 229 726
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 720 516	23 329 047



Indirekte kontantstrøm

Sole Bolig AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		18 869 121	-4 484 449
Periodens betalte skatt		0	-1 335 653
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		12 853	-3 097 282
Ordinære avskrivninger		276 103	287 147
Endring i varelager		61 621 838	-152 831 861
Endring i kundefordringer		-6 534	0
Endring i leverandørgjeld		-11 467 006	13 230 846
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-25 948 191	18 491 631
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		43 358 184	-129 739 621
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		330 000	426 052
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-671 208	-1 098 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	26 248 493
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-341 208	25 576 545
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		15 000 000	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		40 624 850	99 501 694
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-17 250 000	-13 862 500
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-85 983 119	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 608 269	85 639 194
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 591 293	-18 523 882
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		22 972 692	41 496 573
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 381 399	22 972 691



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Sole Bolig AS og datterselskapene Jørnsåsen Eiendom AS og Sole tjenester AS. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

I konsernet inngår pr 31.12.2023:

Sole Bolig S AS – Morselskap
Sole tjenester AS – datterselskap (100%)
Jørnsåsen Eiendom AS- datterselskap (90,1%)

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andel 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Organisasjonsnr: 980 775 917



Noter til regnskapet 2023

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Salgsinntekt HUS 23	0	5 000 000
Salgsinntekt HUS 24	174 629 619	
Salgsinntekt Hus 28	73 818 395	
Annen inntekt	627 422	468 271
Sum	249 075 436	5 468 271
Geografisk fordeling		
Norge	249 075 436	5 468 271
Sum	249 075 436	5 468 271

Note 2 Varekostnader

	2023	2022
Vesentlige tomte- og byggekostnader vedr. Sole prosjektet	221 445 765	6 395 033
Sum	221 445 765	6 395 033

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Sole Bolig AS kjøper entreprenørtjenester fra Hersleth Entreprenør AS som er søsterselskap til Hersleth Utvikling AS.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp
Varekjøp fra Hersleth Entreprenør AS	148 342 701

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2023	2022
Leverandørgjeld	3 056 909	13 348 438
Sum	3 056 909	13 348 438

Organisasjonsnr: 980 775 917



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lønninger	2 035 297	2 183 660
Arbeidsgiveravgift	476 524	397 145
Pensjonskostnader	55 158	52 392
Andre ytelser	-479 686	339 925
Sum	2 087 293	2 973 122

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

<u>Ytelser til ledende personer</u>	<u>Daglig leder</u>
Lønn	1 473 139
Annen godtgjørelse	238 882
Sum	1 712 021

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 208 076. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 23 750. Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 Anleggsmidler

	<u>Anlegg under utførelse</u>	<u>Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr</u>	<u>Totalt</u>
Anskaffelseskost 01.01	2 581 492	2 149 622	4 731 114
Tilgang	0	671 208	671 208
Avgang	0	-514 280	-514 280
Anskaffelseskost 31.12	2 581 492	2 306 550	4 888 042
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	536 116	536 116
Balansført verdi 31.12	2 581 492	1 770 434	4 351 926
Årets avskrivning, nedskrivning og reversering	0	283 176	
Avskrivningsplan økonomisk levetid	Avskrives ikke	Lineær 5 år	

Organisasjonsnr: 980 775 917



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	2 133 811	0
Endring i utsatt skatt	2 046 069	-1 631 964
Skattekostnad ordinært resultat	4 179 880	-1 631 964
Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skatt	18 809 515	-4 472 829
Permanente forskjeller	120 857	-3 012 226
Endring midlertidige forskjeller	2 264 396	-4 085 841
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 568 295	-64 439
Årets skattegrunnlag	9 626 473	-11 635 335
Betalbar skatt	2 133 811	0
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Fordringer	-21 721	-24 822
Anleggsmidler	280 271	203 760
Balanseførte renter	1 681 595	4 025 663
Avsetninger	-7 600 000	-7 600 000
Underskudd til framføring	-1 823 246	-13 318 873
Sum midlertidige forskjeller	-7 483 101	-16 714 272
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	263 230	194 147
Utsatt skattefordel (22 % / 22 %)	-1 588 372	-3 634 441

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Pr. 01.01	300 000	41 570 038	54 639	41 924 677
Årets resultat		14 636 474	-6 839	14 629 635
Avsatt utbytte		-8 000 000	0	-8 000 000
Pr 31.12	300 000	48 206 512	47 800	48 554 312

Organisasjonsnr: 980 775 917



Noter til regnskapet 2023

Note 8 Varer i arbeid

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Rest tomteområde	11 271 348	12 451 348
Felt B12/B13 utviklingskostnader (avd.89/prosj. 890)	6 017 924	16 768 001
Felt B15 utviklingskostnader (avd. 92/prosj. 920)	15 019	15 019
Felt B6 Stjernehus 23 (prosjekt 768)	0	0
Hus 24 (prosjekt 769)	0	137 639 007
Hus 25 (prosjekt 770)	4 801 955	3 799 611
Hus 26 (prosjekt 771)	4 074 643	3 789 499
Hus 27 (prosjekt 772)	4 076 074	3 790 926
Hus 28 (prosjekt 891)	29 890 850	57 972 528
Hus 29 (prosjekt 892)	105 278 781	5 641 176
Hus 30 (Prosjekt 893)	13 328 393	3 267 182
Hus 31 (Prosjekt 894)	5 214 821	457 347
Infrastruktur Solerunden (avd. 94)	874 789	874 789
Sum	184 844 597	246 466 433

Informasjon om prosjektene:

Felt B6 Stjernehus 24 er ferdig oppført i 2023.

Felt B12/B13 Hus 28 er ferdigstilt 3. kvartal 2023.

Hus 28 Sole 360 I er ferdigstilt 3. kvartal 2023.

Hus 29 Sole Terrasse forventes ferdigstilt 2 kvartal 2024.

Infrastruktur Solerunden gjelder en avsetning til støyskjerm for felt B8 og B9.

Påløpte kostnader på de andre feltene vedrører utviklingskostnader og består i hovedsak av arkitektkostnader og andre kostnader knyttet til infrastruktur og annen planlegging.



Noter til regnskapet 2023

Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Nordea har stilt følgende garantier på vegne av Sole Bolig AS:		
Vestby Kommune	500 000	500 000
Kjøpere av hus og leiligheter	31 185 500	31 185 500
Sum	31 685 500	31 685 500

Gjeld sikret ved pant:

Pantelån	61 875 000	64 125 000
Byggelån	54 143 425	99 501 694
Sum	116 018 425	163 626 694

Bokført verdi pantsatte eiendeler:

Varelager	184 844 597	246 466 434
Sum	184 844 597	246 466 434

Sikkerheter avgitt for kredittengasjementet:

Factoringpant kr 35.000.000.

Panterett kr. 300.000.000 i gnr. 9, bnr. 395,456 og 461 i Vestby (tomteområdet på Sole).

Panterett kr 19.000.000 i gnr. 49, bnr. 4 og 13 i Råde. Hjemmelshaver: Elvestad Invest AS (992 857 234)

Alle sikkerhet er avgitt for alle kreditter hos Nordea Bank AB (publ.).

Følgende garantier er stilt på vegne av Sole Bolig AS:	31.12.2023	31.12.2022
Atlas garanti - Kjøpere av hus og leiligheter	10 988 500	33 453 000
Tryg garanti - Kjøpere av hus og leiligheter	32 962 250	27 706 250
Sum	43 950 750	61 159 250

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 144 859.

Organisasjonsnr: 980 775 917



Noter til regnskapet 2023

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Sole Bolig AS

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	300	1000	300 000
Sum	300	1 000	300 000

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2023:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Breivik Holding AS	150	50%	50%
Hersleth Utvikling AS	150	50%	50%
Sum	300	100	100

Styreleder Olav Breivik og styremedlem Liv Ragnhild Breivik har eierandeler i Breivik Holding. Styremedlem Thorleif Hersleth har eierandeler i Hersleth Utvikling AS

Note 12 Gjeld

	2023	2022
Kortsiktig gjeld (forfall om mindre enn 5 år)		
Forskudd fra kunder	14 960 000	28 387 500
Byggelån Nordea	54 143 425	99 501 694
Gjeld til aksjonærer (skyldig utbytte fra 2021)	500 000	8 000 000
Annens kortsiktig gjeld	25 311 505	28 314 338
Sum		

Langsiktig gjeld (forfall om mer enn 5 år)

Lån fra Nordea	61 875 000	64 125 000
Sum	61 875 000	64 125 000

Andre forpliktelser

Infrastrukturkostnader felt B4, støyskjermer, støttemur	7 600 000	7 600 000
Sum	7 600 000	7 600 000

Organisasjonsnr: 980 775 917

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Olav Breivik

d9584381-60ff-4caa-abbc-49c01a205bcf - 2024-06-12 14:40:16 UTC +03:00
BankID - ec78dc9d-4b1a-46ed-a271-4f027ffc524 - NO

Reinert Hersleth

d56f4e57-f1dd-4eda-9802-778e51590abd - 2024-06-13 17:48:28 UTC +03:00
BankID - 2ad32b22-0413-47eb-8504-6a0c78363654 - NO

Liv Ragnhild Breivik

c2aa320d-6d05-41b0-af16-3e05a87ccef - 2024-06-13 20:51:15 UTC +03:00
BankID - baffc6a2-6506-4e29-90a0-95c850acb9 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/ea3df87d-5756-414e-aeb7-33761d23cfd>

 **visma sign**
www.vismasign.com