



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 001 105
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN 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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		80 000	67 924 187
Sum inntekter		80 000	67 924 187
Kostnader			
Varekostnad		-587 538	40 578 032
Annen driftskostnad		221 894	2 081 782
Sum kostnader		-365 644	42 659 814
Driftsresultat		445 644	25 264 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 609 895	1 381 518
Sum finansinntekter		5 609 895	1 381 518
Annen finanskostnad		75 234	358
Sum finanskostnader		75 234	358
Netto finans		5 534 661	1 381 160
Ordinært resultat før skattekostnad		5 980 305	26 645 533
Skattekostnad på resultat	3	1 332 167	5 862 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 648 138	20 783 515
Årsresultat		4 648 138	20 783 515
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 648 138	20 783 515
Totalresultat		4 648 138	20 783 515
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 134 238	22 269 161
Overført til/fra annen egenkapital		513 900	-1 485 646
Sum overføringer og disponeringer		4 648 138	20 783 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		149 600
Sum immaterielle eiendeler			149 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	89 890 325	110 915 562
Sum finansielle anleggsmidler		89 890 325	110 915 562
Sum anleggsmidler		89 890 325	111 065 162
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			858 000
Andre kortsiktige fordringer			990 000
Sum fordringer			1 848 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 560 613	2 014 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 613	2 014 471
Sum omløpsmidler		1 560 613	3 862 471
SUM EIENDELER		91 450 939	114 927 633
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	8 502 209	8 502 209
Annen innskutt egenkapital	6	67 004 196	67 004 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital	6	76 506 405	76 506 405
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	8 644 229	8 188 829
Sum opptjent egenkapital		8 644 229	8 188 829
Sum egenkapital	6	85 150 634	84 695 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		925 000	1 002 193
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	4	5 375 305	29 230 207
Sum kortsiktig gjeld		6 300 305	30 232 400
Sum gjeld		6 300 305	30 232 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 450 939	114 927 633



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547284

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 001 105
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN 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: 912 001 105
SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		80 000	67 924 187
Sum inntekter		80 000	67 924 187
Kostnader			
Varekostnad		-587 538	40 578 032
Annen driftskostnad		221 894	2 081 782
Sum kostnader		-365 644	42 659 814
Driftsresultat		445 644	25 264 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 609 895	1 381 518
Sum finansinntekter		5 609 895	1 381 518
Annen finanskostnad		75 234	358
Sum finanskostnader		75 234	358
Netto finans		5 534 661	1 381 160
Ordinært resultat før skattekostnad		5 980 305	26 645 533
Skattekostnad på resultat	3	1 332 167	5 862 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 648 138	20 783 515
Årsresultat		4 648 138	20 783 515
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 648 138	20 783 515
Totalresultat		4 648 138	20 783 515
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 134 238	22 269 161
Overført til/fra annen egenkapital		513 900	-1 485 646
Sum overføringer og disponeringer		4 648 138	20 783 515



Organisasjonsnr: 912 001 105
SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		149 600
Sum immaterielle eiendeler			149 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	89 890 325	110 915 562
Sum finansielle anleggsmidler		89 890 325	110 915 562
Sum anleggsmidler		89 890 325	111 065 162
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			858 000
Andre kortsiktige fordringer			990 000
Sum fordringer			1 848 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	1 560 613	2 014 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 613	2 014 471
Sum omløpsmidler		1 560 613	3 862 471
SUM EIENDELER		91 450 939	114 927 633
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	8 502 209	8 502 209
Annen innskutt egenkapital	6	67 004 196	67 004 196
Sum innskutt egenkapital	6	76 506 405	76 506 405
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	8 644 229	8 188 829
Sum opptjent egenkapital		8 644 229	8 188 829



Sum egenkapital	6	85 150 634	84 695 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		925 000	1 002 193
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	4	5 375 305	29 230 207
Sum kortsiktig gjeld		6 300 305	30 232 400
Sum gjeld		6 300 305	30 232 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 450 939	114 927 633



Organisasjonsnr: 912 001 105
SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN 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 Vinterportalen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Vinterportalen 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 oppfylder 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
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 Vinterportalen AS

 BankID Signing
Christopher Brunvoll
2024-06-04

 BankID Signing
Sverre Molvik
2024-06-04

 BankID Signing
Øystein Klungland
2024-06-05

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		80 000	67 924 187
Sum driftsinntekter		<u>80 000</u>	<u>67 924 187</u>
Varekostnad		-587 538	40 578 032
Annen driftskostnad		221 894	2 081 782
Sum driftskostnader		<u>-365 644</u>	<u>42 659 814</u>
Driftsresultat		<u>445 644</u>	<u>25 264 373</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 609 895	1 381 518
Annen finanskostnad		75 234	358
Resultat av finansposter		<u>5 534 661</u>	<u>1 381 160</u>
Resultat før skattekostnad		5 980 305	26 645 533
Skattekostnad på resultat	3	1 332 167	5 862 018
Resultat		<u>4 648 138</u>	<u>20 783 515</u>
Årsresultat		<u>4 648 138</u>	<u>20 783 515</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		4 134 238	22 269 161
Overført til/fra annen egenkapital		513 900	-1 485 646
Sum overføringer		<u>4 648 138</u>	<u>20 783 515</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	0	149 600
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>149 600</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	89 890 325	110 915 562
Sum finansielle anleggsmidler		<u>89 890 325</u>	<u>110 915 562</u>
Sum anleggsmidler		<u>89 890 325</u>	<u>111 065 162</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	858 000
Andre kortsiktige fordringer		0	990 000
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>1 848 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 560 613	2 014 471
Sum omløpsmidler		<u>1 560 613</u>	<u>3 862 471</u>
Sum eiendeler		<u>91 450 939</u>	<u>114 927 633</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	8 502 209	8 502 209
Annen innskutt egenkapital	6	67 004 196	67 004 196
Sum innskutt egenkapital	6	<u>76 506 405</u>	<u>76 506 405</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	8 644 229	8 188 829
Sum opptjent egenkapital		<u>8 644 229</u>	<u>8 188 829</u>
Sum egenkapital	6	<u>85 150 634</u>	<u>84 695 234</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		925 000	1 002 193
Annen kortsiktig gjeld	4	5 375 305	29 230 207
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 300 305</u>	<u>30 232 400</u>
Sum gjeld		<u>6 300 305</u>	<u>30 232 400</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>91 450 939</u>	<u>114 927 633</u>

Oslo, 05.03.2024
Styret i Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Bolig Vinterportalen 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 kontraktsmetode.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kostnader

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

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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

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

Konsernregnskap

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



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Note 2 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 182 567	6 281 046	
Endring i utsatt skattefordel	149 600	-419 028	
Skattekostnad ordinært resultat	1 332 167	5 862 018	
Skattepliktig inntekt:			
Resultat før skatt	5 980 305	26 645 533	
Permanente forskjeller	75 000	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-680 000	1 904 674	
Avgitt konsernbidrag	-5 375 305	-28 550 207	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1 182 567	6 281 046	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 182 567	-6 281 046	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	5 980 305	26 645 533	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 315 667	5 862 017	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	16 500	0	
Sum	1 332 167	5 862 017	
Effektiv skattesats	22,3 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2023	2022	Endring
Avsetninger mv	0	-680 000	-680 000
Sum	0	-680 000	-680 000
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	0	-680 000	-680 000
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0	-149 600	-149 600

Note 4 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	89 890 325	110 915 562
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	5 375 305	28 563 052
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	89 890 325	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Gjeld sikret ved pant	0	0
-----------------------	---	---

Note 5 Bankinnskudd

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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	67 004 196	8 502 209	8 188 829	84 695 234
Årets resultat	0	0	0	4 648 138	4 648 138
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 192 738	-4 192 738
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	67 004 196	8 502 209	8 644 229	85 150 634