



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 578 532
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SOLON BOLIG AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 15 0250 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjetil Sømhovd Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	86 225 031	818 644 354
Sum inntekter		86 225 031	818 644 354
Kostnader			
Varekostnad	5	37 373 411	740 249 858
Lønnskostnad	6	66 933 078	89 064 119
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 8	5 481 802	7 627 613
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	6	11 829 722	18 765 731
Sum kostnader		121 618 013	855 707 321
Driftsresultat		-35 392 982	-37 062 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	105 755 256	59 231 502
Annen finansinntekt	9	20 173 778	408 352 794
Sum finansinntekter		125 929 034	467 584 296
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10	71 067 841	131 898 114
Annen rentekostnad	9	76 359 008	39 449 309
Annen finanskostnad	9	1 863 685	3 632 643
Sum finanskostnader		149 290 534	174 980 065
Netto finans		-23 361 500	292 604 230
Ordinært resultat før skattekostnad		-58 754 482	255 541 263
Skattekostnad på resultat	11	2 697 792	62 181 220
Ordinært resultat etter skattekostnad		-61 452 274	193 360 043
Årsresultat		-61 452 274	193 360 043
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-61 452 274	193 360 043
Totalresultat		-61 452 274	193 360 043



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			193 360 043
Overført fra annen egenkapital		-61 452 274	
Sum overføringer og disponeringer		-61 452 274	193 360 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Maskiner og anlegg	7		
Bruksretteiendeler	8	14 735 958	1 881 469
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	6 847 596	7 516 060
Sum varige driftsmidler		21 583 554	9 397 529
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	467 083 413	325 180 074
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern	12	302 000 000	260 999 999
Investeringer i tilknyttet selskap	13	36 355 204	35 859 631
Andre langsiktige fordringer		36 601 324	38 191 523
Sum finansielle anleggsmidler		842 039 941	660 231 227
Sum anleggsmidler		863 623 495	669 628 756
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	73 050 502	109 193 043
Fordringer			
Kundefordringer	14	3 758 600	11 951 599
Andre kortsiktige fordringer	12, 14	1 313 306 233	1 650 141 837
Sum fordringer		1 317 064 834	1 662 093 436
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	166 046 184	283 951 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 046 184	283 951 221
Sum omløpsmidler		1 556 161 520	2 055 237 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		2 419 785 015	2 724 866 456
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		81 953 242	24 503 526
Sum innskutt egenkapital		82 053 242	24 603 526
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		540 596 886	665 281 903
Sum opptjent egenkapital		540 596 886	665 281 903
Sum egenkapital		622 650 128	689 885 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	7 907 436	8 400 251
Sum avsetninger for forpliktelser		7 907 436	8 400 251
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		11 628 716	20 604
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	269 697 270	69 697 270
Øvrig langsiktig gjeld	12, 18		
Sum annen langsiktig gjeld		281 325 986	69 717 874
Sum langsiktig gjeld		289 233 422	78 118 125
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		3 408 507	2 323 171
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	57 000 000	216 000 000
Leverandørgjeld		3 023 356	4 438 172
Betalbar skatt	11		
Skyldig offentlige avgifter		2 858 099	3 537 165
Annen kortsiktig gjeld	12	1 441 611 503	1 730 564 394
Sum kortsiktig gjeld		1 507 901 465	1 956 862 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		1 797 134 887	2 034 981 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 419 785 015	2 724 866 456
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	17		
Pantstillelser	17		



Årsberetning 2023 for Solon Bolig AS

Virksomhetens art

Solon Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp, utvikling, salg og utleie av fast eiendom, samt investering i verdipapirer. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet har i løpet av året hatt salgsinntekter knyttet til overleveringer av boliger til kunder til en verdi av kr 48 250 tusen, sammenlignet med kr 781 988 tusen i 2022. Selskapet har i 2023 hatt andre driftsinntekter på kr 37 975 tusen sammenlignet med kr 36 657 tusen i 2022. Resultatet i 2023 er kr -61 452 tusen sammenlignet med kr 193 360 tusen i 2022

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekrefte det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Risikovurderinger

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld i hovedsak er basert på avtaler om flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået ha indirekte generell betydning for eiendomsmarkedet.

Likviditeten i selskapet anses som tilfredsstillende og kredittrisikoen per i dag anses å være lav.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 3 % av total arbeidstid i regnskapsåret.

Solon Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 26 ansatte, 10 kvinner og 16 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner. Styret har ut ifra en vurdering av selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier, likevel ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

Miljørapportering

Eiendoms- og byggebransjen bidrar til klimagassutslipp, og for å få til et reelt grønt skifte er det avgjørende at det gjøres grep på alle nivå og at hver enkelt eiendomsutvikler bidrar for å klare overgangen til lavutslippssamfunnet. Samtidig stiller myndighetene stadig strengere krav, noe som gjør at fokuset på bærekraft må være til stede og premissgivende gjennom hele prosjektutformingen. Solon Bolig AS er et ansvarlig selskap som tar hensyn til sitt ytre miljø i alle deler av virksomheten. Miljøhensyn skal vektlegges og eventuelle utfordringer skal kartlegges og konsekvens utredes.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Solon Bolig AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

Forsikring

Solon Bolig AS har en styreansvarsforsikring som gjelder for medlemmene av styret og daglig leder. Forsikringen dekker også ansatte som pådrar seg et selvstendig ledelsesansvar, og inkluderer kontrollerte datterselskaper. Forsikringspolisen er utstedt av en anerkjent forsikringsgiver med god



kredittvurdering.

Fremtidsutsikter:

I 2023 har økte byggekostnader, inflasjon og økte renter påvirket salget. I en markedsituasjon preget av et noe uforutsigbart rente og kostnadsbilde, er boligkjøpere noe mer avventende, særlig i prosjektene hvor realisering ligger noe frem i tid. Det forventes imidlertid at sentralbankens signaler om at rentetoppen er nådd vil ha en positiv effekt på markedet fremover.

Markedet synes fortsatt å være differensiert med etterspørsel etter kvalitetsboliger med attraktiv beliggenhet og god arkitektur. Selskapet har i første del av 2024, etter forholdene, tilfredsstillende salg.

Det er fortsatt et langsiktig behov for nye boliger i de markedene selskapet opererer. Ved en normalisering av markedet, både mht. salg og kostnader, gir det forutsigbarhet for et fremtidig høyt salgsvolum.


Styret presiserer at det er usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

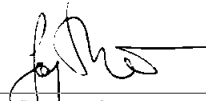
Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -61 452 274 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	-61 452 274

Oslo, 30.06.2024
Styret i Solon Bolig AS


Erik Forseth Helgesen
styremedlem


Jørgen Stavrum
styreleder



Årsregnskap 2023

Solon Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 578 532




Oppstilling av totalresultat			
Solon Bolig AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	4	<u>86 225 031</u>	818 644 354
Sum driftsinntekter		86 225 031	818 644 354
Varekostnad	5	37 373 411	740 249 858
Lønnskostnad	6	66 933 078	89 064 119
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 8	5 481 802	7 627 613
Annen driftskostnad	6	<u>11 829 722</u>	18 765 731
Sum driftskostnader		121 618 013	855 707 321
Driftsresultat		-35 392 982	-37 062 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	105 755 256	59 231 502
Annen finansinntekt	9	20 173 778	408 352 794
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10	71 067 841	131 898 114
Annen rentekostnad	9	76 359 008	39 449 309
Annen finanskostnad	9	<u>1 863 685</u>	3 632 643
Resultat av finansposter		-23 361 500	292 604 230
Resultat før skattekostnad		-58 754 482	255 541 263
Skattekostnad på resultat	11	2 697 792	62 181 220
Resultat		-61 452 274	193 360 043
Årsresultat		-61 452 274	193 360 043
Øvrige resultatelementer			
Totalresultat for perioden			
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	193 360 043
Overført fra annen egenkapital		<u>61 452 274</u>	0
Sum overføringer		-61 452 274	193 360 043
Solon Bolig AS			Side 4



Oppstilling av finansiell stilling			
Solon Bolig AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bruksretteiendeler	8	14 735 958	1 881 469
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	6 847 596	7 516 060
Sum varige driftsmidler		21 583 554	9 397 529
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	467 083 413	325 180 074
Lån til foretak i samme konsern	12	302 000 000	260 999 999
Investeringer i tilknyttet selskap	13	36 355 204	35 859 631
Andre langsiktige fordringer		36 601 324	38 191 523
Sum finansielle anleggsmidler		842 039 941	660 231 227
Sum anleggsmidler		863 623 495	669 628 756
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	73 050 502	109 193 043
Fordringer			
Kundefordringer	14	3 758 600	11 951 599
Andre kortsiktige fordringer	12, 14	1 313 306 233	1 650 141 837
Sum fordringer		1 317 064 834	1 662 093 436
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	166 046 184	283 951 221
Sum omløpsmidler		1 556 161 520	2 055 237 700
Sum eiendeler		2 419 785 015	2 724 866 456
Solon Bolig AS		Side 5	

**Oppstilling av finansiell stilling****Solon Bolig AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		81 953 242	24 503 526
Sum innskutt egenkapital		82 053 242	24 603 526
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		540 596 886	665 281 903
Sum opptjent egenkapital		540 596 886	665 281 903
Sum egenkapital		622 650 128	689 885 429
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	11	7 907 436	8 400 251
Sum avsetning for forpliktelser		7 907 436	8 400 251
Annen langsiktig gjeld			
Leieforpliktelse		11 628 716	20 604
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	269 697 270	69 697 270
Sum annen langsiktig gjeld		281 325 986	69 717 874
Kortsiktig gjeld			
Leieforpliktelse		3 408 507	2 323 171
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	57 000 000	216 000 000
Leverandørgjeld		3 023 356	4 438 172
Skyldig offentlige avgifter		2 858 099	3 537 165
Annen kortsiktig gjeld	12	1 441 611 503	1 730 564 394
Sum kortsiktig gjeld		1 507 901 465	1 956 862 902
Sum gjeld		1 797 134 887	2 034 981 027
Sum egenkapital og gjeld		2 419 785 015	2 724 866 456

Oslo, 30.06.2024
Styret i Solon Bolig AS
Erik Forseth Helgesen
styremedlem
Jørgen Stavrum
styreleder



Indirekte kontantstrøm			
Solon Bolig AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-58 754 482	255 541 263
Ordinære avskrivninger		5 481 802	7 627 613
Endring i varelager		36 142 542	-91 228 376
Endring i kundefordringer		8 192 998	8 120 717
Endring i leverandørgjeld		-1 414 816	2 453 986
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-31 155 503	-22 914 655
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivite		-41 507 458	159 600 548
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		720 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 453 821	-1 687 634
Lån til tilknyttede selskap		-12 397 235	0
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper		-513 374	-5 278 803
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitete		-13 644 430	-6 966 437
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger/innbetalinger av gjeld til konsernse		-103 753 149	264 911 318
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld		200 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-159 000 000	-155 302 730
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet		-62 753 149	109 608 588
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-117 905 038	262 242 699
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		283 951 221	21 708 522
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.		166 046 184	283 951 221
Solon Bolig AS			Side 7



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	100 000	24 503 526	665 281 903	689 885 429
Årets resultat	0	0	-61 452 274	-61 452 274
Mottatt konsernbidrag	0	57 449 716	0	57 449 716
Avgitt konsernbidrag	0	0	-63 232 743	-63 232 743
Egenkapital 31.12.2023	100 000	81 953 242	540 596 886	622 650 128



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Selskapet anvender forenklinger fra IFRS iht forskrift om forenklet IFRS 3-1:

- IFRS 1 nr. D6 fravikes slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapsskikk kan videreføres ved overgangen uten hensyn til angitte kriterier i IFRS 1.
- IFRS 5 fravikes, men slik at anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet istedenfor må innregnes og måles etter prinsippene i IAS 16.
- IAS 10 nr. 12 og 13, IAS 18 nr. 30 og IFRIC 17 nr. 10 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Valuta

Årsregnskapet presenteres i Norske kroner (NOK), som også er den funksjonelle valutaen i selskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 gjelder, med begrensede unntak, for all inntekt som stammer fra kontrakter med kunder. IFRS 15 etablerer en fem-steps modell for regnskapsmessig behandling av inntekter som stammer fra kontrakter med kunder og krever at inntekter er innregnet til det beløp som reflekterer vederlaget som virksomheten forventer i bytte mot å overføre en vare eller en tjeneste til en kunde. IFRS 15 krever at virksomheter bruker skjønn, og tar hensyn til alle relevante fakta og omstendigheter når kundekontraktene vurderes i de ulike stegene i modellen. Standarden spesifiserer også regnskapsføringen knyttet til de marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt og de utgiftene som foretaket pådrar seg for å oppfylle denne kontrakten. Under IFRS 15 inntektsfører selskapet ved fullført kontrakt. Siden Norge har en dekningsalgsordning som følger av den norske bustadsoppføringslova, så er konklusjonen at inntektsføring over tid ikke er aktuelt og at inntekt tas når kjøper har overtatt kontroll på varen som selges, i Solon Bolig sitt tilfelle en leilighet eller et hus. Inntekter måles til den virkelige verdien av det vederlaget som mottas eller som skal mottas. Under gis informasjon om sentrale inntektsstrømmer.

(a) Utviklingseiendommer til boligformål

Inntekter føres i resultatregnskapet når den vesentlige kontroll over eierskap er overdratt til kjøper. Inntekter fra salg av boliger føres i resultatregnskapet til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt. Kontroll omfatter samtidig muligheten til å hindre andre fra å styre bruken av og få fordelene fra eiendelen. Inntekt innregnes ved levering av varen, i praksis ved overtakelse av leilighet eller hus. Selskapet mottar normalt forskuddsbetalinger fra sine kunder. Forskuddet utgjør opptil 10 % av salgsprisen og er behandlet som en kontraktsforpliktelse. Forskuddet betales til meglers klientkonto og kunden mottar rentene for forskuddet, slik at vurderingen er at det ikke er



noe betydelig finansieringselement i dette..

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler føres til historisk anskaffelseskost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Historisk anskaffelseskostnad inkluderer påkostninger som kan henføres direkte til ervervet av eiendelen. Etterfølgende utgifter føres som en del av eiendelens balanseførte verdi eller føres som separate eiendeler, der det er hensiktsmessig, men kun når det anses som sannsynlig at fremtidig økonomiske nytte vil tilflyte konsernet relatert til den aktuelle påkostningen og når påkostningen kan måles på en pålitelig måte. Den balanseførte verdien av den erstattede andelen fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold kostnadsføres i den perioden de påløper. Avskrivninger føres lineært, hovedsakelig innenfor en periode på 3-10 år. Eiendelens restverdi og gjenværende levetid vurderes årlig, og justeres dersom dette anses som nødvendig. Den balanseførte verdien av en eiendel nedskrives til sin restverdi hvis eiendelens balanseførte verdi overstiger den antatt restverdien. Eventuell gevinst eller tap som følge av avhending eller annen avgang av en anleggsmiddel settes til differansen mellom salgsinntekten og den balanseførte verdien av eiendelen og føres i resultatregnskapet som netto gevinst/tap under posten annet gevinst eller tap. .

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.

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.

Varer

Eiendom under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader, utviklingskostnader og lønnskostnader. Det foretas nedskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdiene av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarer nåverdien av forventet salgspris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring. Lånekostnader inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klargjort for endelig bruk eller for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet da det foreligger en detaljert reguleringsplan og konsernet aktivt jobber for utvikling av eiendommen.

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet. Forretningslokaler og forretningsseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager. Momentet som veier tyngst om en eiendom skal klassifiseres som varelager eller investeringseiendom er intensjonen med kjøpet. Selv om tidsperspektivet er langt med tanke på regulering er det vurdert slik at alle eiendommer kjøpt av selskapet er anskaffet for å bygge boliger.



Selskapet organiserer enkelte prosjekter som borettslag. Borettslagsandeler inntektsføres i henhold til IFRS 15 ved overlevering av bolig til kunde. Begrunnelsen er at det som overføres til kunden er en andel som gir kunden borettsrett i borettslaget. Salg av boliger er en del av selskapets kjernevirksomhet, og ved å presentere salget av andelen som en salgsinntekt etter IFRS 15 ved overlevering, reflekteres den faktiske substansen i transaksjonen. Ferdigstilte men usolgte boliger, presenteres som varelager og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

Datterselskap

Datterselskap 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.

Tilknyttede selskap

Resultater, eiendeler og gjeld i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden. Etter egenkapitalmetoden er investeringer førstegangsinnregnet til anskaffelseskost og deretter justert for etterfølgende endringer i konsernets andel av nettoeiendelene til selskapet som det er investert i. Konsernet innarbeider sin andel av nettoeiendelene i finansiell stilling og sin andel av resultatet i totalresultatregnskapet..

Rentesikring

For å sikre seg mot eksponering knyttet til fremtidige endringer i renten på langsiktige lån har foretaket inngått rentebytteavtaler som byttes fra flytende til fast rente. Det benyttes ikke sikringsbøker. Markedsverdien av kontrakten varierer med endringen i markedsrenten. Den etterfølgende målingen i regnskapet følger laveste verdis prinsipp. Urealiserte tap presenteres under andre finanskostnader. Løpende inn- og utbetalinger knyttet til rentebytteavtalene presenteres netto som renteinntekt eller -kostnad.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige og svært likvide investeringer.

Avsetninger

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

Utleie (Leasing)

Selskapet regnskapsfører leieavtaler enten som operasjonelle eller finansielle leieavtaler, avhengig om leiekontrakten overfører i det vesentlige alle risikoer og fordeler som er knyttet til eierskapet til den underliggende eiendelen. Solon Bolig er ikke utleier i finansielle leieavtaler. Solon Bolig sine leieinntekter er behandlet som operasjonelle leiekontrakter og består av fremleie av kontorlokaler. Leieinntekter føres lineært i resultatregnskapet gjennom leieforholdets varighet. Eventuelle leieincentiver føres som en integrert del av de totale leieinntektene.



Innleie (Leasing)

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer Selskapet leikomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for Selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leikomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leikomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner Selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)

Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner Selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for Selskapet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av termineringsgebyr for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at
- Selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner Selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteeiendeler

Selskapet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter årets slutt som har vesentlig effekt på det avlagte regnskapet.

Note 3 Betingede forpliktelser

Kontroll Skatteetaten:

Skatteetaten har i 2022 varslet om kontroll av regnskapet til Solon Bolig AS. Kontrollen gjelder i hovedsak beregning av skatt og utgående merverdiavgift i perioden 2019-2021, og er fortsatt pågående. Utfallet av den pågående kontrollen er usikkert, og ikke målbart. Det er derfor ikke foretatt avsetning i regnskapet knyttet til kontrollen.

Et datterselskap har en pågående bokettersynssak. Det er ikke foretatt avsetning i datter da utfallet av kontrollen er usikker og ikke målbar. Eventuelle utfall kan ha betydning for underskudd til fremføring, bokført verdi av aksjene, samt skattemessig resultat.

Note 4 Salgsinntekter

	2023	2022
Salgsinntekter - overleverte boliger	48 250 000	781 987 500
Andre driftsinntekter	37 975 031	36 656 854
Sum	86 225 031	818 644 354

Andre driftsinntekter er hovedsakelig relatert til prosjektledelse og utleie.

Note 5 Varer

Varelager	2023	2022
Ferdigstilte usolgte boliger	73 050 502	109 193 043
Sum varelager	73 050 502	109 193 043

Varekostnad	2023	2022
Påløpte prosjektkostnader	37 373 411	740 249 858
Sum varekostnad	37 373 411	740 249 858

Av samlet varelagerverdi for Solon Bolig AS pr. 31.12.2023 er kr. 73 050 502 vurdert til anskaffelseskost, mens kr. 0 er nedskrevet til virkelig verdi.

Pr. 31.12.2023 er kr. 73 050 502 av varelageret stilt som sikkerhet i forbindelse med opptak av lån.

Ferdigstilte enheter er endret fra kr 109 193 043 i 2022 til kr 73 050 502 i 2023. Dette skyldes at flere av de ferdigstilte enhetene i trinn 2 av Magasinparken i Ski er solgt og overlevert gjennom



året, samtidig som det har vært mindre tilgang av ferdigstilte. Det er ikke vurdert å foreligge indikasjon på nedskrivning av denne delen av varelageret. Til tross for usikkerhet i markedet er netto realisasjonsverdi vurdert vesentlig høyere enn anskaffelseskost.

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	51 531 116	76 468 080
Arbeidsgiveravgift	12 534 349	8 592 845
Pensjonskostnader	1 547 081	1 763 469
Andre ytelser	1 320 532	2 239 725
Sum	66 933 078	89 064 119

Selskapet har i 2023 sysselsatt 26 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 (NOK tusen)

2023	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Total
Jørgen Stavrum	Adm. direktør	2 781	455	69	3 305

Ved oppsigelse har administrerende direktør rett på 6 måneders etterlønn.

Ingen ansatte har lån i selskapet.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 251 124. I tillegg kommer honorar for skattetjenester på kr 608 267 og honorar for andre tjenester med kr 0.

Note 7 Anleggnote

	Bygning/tomt	Brakker, biler og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2023	4 041 020	8 654 855	12 695 875
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 453 821	1 453 821
Avgang solgte driftsmidler	0	-1 100 000	-1 100 000
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 041 020	9 008 676	13 049 696
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	495 224	5 706 876	6 202 100
Bokført verdi per 31.12.2023	3 545 796	3 301 800	6 847 596
Årets avskrivninger	133 360	888 925	1 022 285
Økonomisk levetid	30 år	5 år	



Note 8 Bruksretteiendeler

	Leide lokaler	Annet	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	20 936 723	218 334	21 155 057
Tilgang	17 314 006	0	17 314 006
Avgang	-19 112 455	0	-19 112 455
Anskaffelseskost 31.12.2023	19 138 274	218 334	19 356 608
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	4 421 369	199 281	4 620 650
Bokført verdi 31.12.2023	14 716 905	19 053	14 735 958
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	19 112 455	161 133	19 273 588
Årets avskrivninger	4 421 369	38 148	4 459 517
Avgang	-19 112 455	0	-19 112 455
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	4 421 369	199 281	4 620 650

Selskapets leide eiendeler består hovedsakelig av kontorlokaler. Bruksretteiendeler knyttet til disse er presentert i tabellen over. Forventet levetid er 2-6,5 år og eiendelene avskrives lineært.

Leieavtale for nytt hovedkontor (Dronning Mauds gate 15) er innregnet i 2023.

Note 9 Finansposter

	2023	2022
Finansinntekter		
Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	0	37 362 013
Inntektsført konsernbidrag	9 190 709	365 992 529
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	78 495 526	47 029 351
Annen renteinntekt	37 874 974	3 660 847
Gevinst ved salg av aksjer	367 826	-23 935
Utbytte	0	4 998 252
Sum finansinntekter	125 929 034	459 019 057
Finanskostnader		
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	1 585 338	0
Netto negativ resultatandel vedr. investering i DS, TS og FKV (note "tilknyttede selskap")	17 800	2 266 180
Nedskrivning av finansielle eiendeler	71 067 841	131 898 114
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	75 893 146	38 656 344
Annen rentekostnad	465 862	-7 748 339
Annen finanskostnad	260 547	1 342 528
Sum finanskostnader	149 290 534	166 414 826
Sum finansposter	-23 361 500	292 604 230



Note 10 Aksjer i datterselskap

Juridisk navn	Eier-/stem meandel	Balansført verdi*	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Askeveien Boligutvikling AS	100 %	30 000	88 673	104 664
Bergstien 28 Eiendom AS	100 %	6 312 976	- 45 865	5 432 596
Bergstien 30 Eiendom AS	100 %	9 619 160	475 513	3 693 121
Bygdøy Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 1 712 861	- 1 682 861
Ciderhus Eiendom AS	90,1 %	1 485 623	16 742	1 521 656
Drøbak Hageby AS	100 %	8 970 766	- 2 026 117	- 978 193
Gimlevang Boligutvikling AS	100 %	1 869 135	- 672 651	- 624 041
Holtet Boligutvikling AS	100 %	10 277 545	- 3 921 791	- 3 468 092
Industrigata Utvikling AS	100 %	31 111 845	- 2 919 623	- 10 309 485
Jegerveien Boligutvikling AS	100 %	1 100 000	24 155	1 226 501
Jessheim Eiendomsutvikling AS	100 %	457 221	- 1 069 950	2 038 130
Johan Bojers vei AS	70 %	21 000	- 881 794	- 864 872
Kjenslifeltet AS	100 %	30 000	- 366 860	- 337 231
Kjonebråten Utvikling AS	100 %	60 729 532	1 645 541	14 449 620
KL Oslo AS	100 %	30 000	- 11 153 455	- 10 961 754
Kolbotn Boligutvikling AS	100 %	30 000	55 844	104 887
Kolbotn Infrastruktur AS	100 %	30 000	295 469	110 000
Kolbotn Sentrum Boligutvikling AS	100 %	30 000	4 168	100 001
Lambertseter Boligutvikling AS	100 %	4 561 699	- 1 526 119	- 1 416 119
Langhus Boligutvikling AS	100 %	21 794 613	1 553 178	21 794 613
Lier Boligutvikling AS	100 %	26 004 911	- 4 376 398	1 010 626
Maridalsveien Boligutvikling AS	100 %	9 138 832	- 1 375 359	393
Måkeveien 6 AS	100 %	26 332 902	- 507 132	720 703
Nordstrand Bolig- & Næringsutvikling AS	70 %	1	- 108 936	- 1 299 958
Ormerudveien Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 265 075	- 222 821
Sandaker Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 15 907	84 477
Ski Bolig & Næringsutvikling AS	100 %	12 677 223	258 295	12 676 747
Ski Bolig & Næringsutvikling II AS	100 %	127 086	- 114 971	46 761
Ski Code L AS	100 %	106 845 250	- 21 845 250	85 030 000
Ski Infrastruktur AS	100 %	30 000	- 7 135	92 864
Skogsnarveien Boligutvikling AS	100 %	22 050 543	- 4 401 772	9 203 031
Skøyen Boligutvikling AS	50 %	55 000	- 875 445	- 12 379 046
Solon Prosjekt B AS	100 %	1	- 30 148	50 544
Solon Prosjekt C AS	100 %	93 340	1 584	109 111
Steinveien 12-14 AS	50 %	55 000	- 47 167	877 672
Storebukta Boligutvikling AS	100 %	104 599	- 1 129 645	- 1 025 047
Tanum Boligutvikling AS	100 %	1 123 913	- 6 588 376	- 5 564 463
THV Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 67 673	38 958
Tåsen Boligutvikling AS	100 %	22 099 996	- 12 831 103	- 11 560 493
Ulsrud Boligutvikling AS	100 %	5 706 149	- 1 920 328	- 1 318 342
Urban Hall I AS	100 %	275 699	632	276 529
Urban Hall II AS	100 %	283 335	632	283 968
Urban Næring AS	100 %	30 000	632	52 538
Veslebukta Boligutvikling AS	100 %	1 319 648	- 2 045 898	- 726 249
Veslebukta Boligutvikling II AS	100 %	30 000	- 1 110 341	- 1 058 414
Vestby Boligutvikling II AS	75 %	82 500	- 62 602 251	3 688 358
Voksenkollen Felt A AS	100 %	1	- 11 001 478	- 17 646 017
Ås Boligutvikling AS	100 %	74 006 369	- 6 522 613	30 251 412
		467 083 413		



Aksjer i datterselskaper er nedskrevet med NOK 71 067 841 pr. 31.12.2023 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi

* Bokført verdi i selskapsregnskapet til Solon Bolig AS per. 31. desember (kostmetoden).



Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt på konsernbidrag	3 190 607	53 811 213
Endring i utsatt skattefordel	-492 815	8 370 007
Skattekostnad ordinært resultat	2 697 792	62 181 220
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-58 754 482	255 541 263
Permanente forskjeller	72 602 516	-6 425 968
Endring i midlertidige forskjeller	654 728	-683 473
Mottatt konsernbidrag fra søsterselskap	73 653 482	0
Avgitt konsernbidrag	-88 156 244	-248 431 822
Skattepliktig inntekt	0	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	-27 168	458 601	485 769
Varebeholdning	0	0	1
Fordringer	-330 000	0	330 000
Balanseførte leieavtaler	-301 265	-462 306	-161 041
Sum	-658 433	-3 705	654 728
Aksjer og andre verdipapirer	36 601 324	38 186 662	1 585 338
Grunnlag for utsatt skatt	35 942 891	38 182 957	2 240 066
Utsatt skatt (22 %)	7 907 436	8 400 251	492 815

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 365 092 984	725 046 590
Andre kortsiktige fordringer konsern	58 760 316	-206 241 044
Fordring konsernbidrag	82 844 191	950 882 906
Sum	1 506 697 490	1 469 688 452
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	1 137 899 330	-245 104 435
Skyldig konsernbidrag	193 057 919	1 500 223 713
Sum	1 330 957 249	1 255 119 278
Resultatført salg til nærstående selskap		
Salg av tjenester til selskap i samme konsern	33 705 277	28 923 000



Salg av tjenester til tilknyttede selskap	3 545 086	3 017 025
Salg av eiendom til selskap i samme konsern	0	104 005 889
Sum	37 250 363	135 945 914

Selskapet deltar i et konsernkontosystem med Solon Bolig AS som konsernkontoinnehaver der driftskontoen til datterselskap i konsernet inngår som underkonto. Alle deltagere i konsernkontosystemet, inkludert konsernkontoinnehaveren, er overfor banken solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonister. Mellomværende Solon Bolig AS har med underkontoene er klassifisert som konsernmellomværende (fordringer/gjeld).



Note 13 Tilknyttede selskap

<i>Selskap</i>	Forretnings- -kontor	Eier- andel	Regnskapsført verdi 1.1.23	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Regnskaps- ført verdi 31.12.23
Magasinparken Invest AS	Oslo	25 %	29 477 864	-	-17 800	29 460 064
K10 Holding AS (Inkl Datterselska	Oslo	49 %	6 381 767	-	-	6 381 767
Ensjøveien 12 Utvikling AS	Oslo	50 %	-	491 374	-	491 374
Slupp1 AS	Oslo	22 %	-	22 000	-	22 000
			35 859 631	513 374	-17 800	36 355 204

Selskapet har per 31. desember 2023 lånt 17,9 millioner til tilknyttede selskaper, sammenliknet med 5,5 millioner per 31. desember 2022.



Note 14 Kundefordringer og andre fordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	3 758 600	11 951 599
Avsetning til tap	0	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	3 758 600	11 951 599

Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0

Note 15 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 2 161 926.



Note 16 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Solon Bolig AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
Sum	100 000		100 000

Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Solon Eiendom AS	100 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %

Solon Bolig AS inngår i konsernregnskapet til Solon Eiendom AS. Konsernregnskapet fås utlevert i Dronning Mauds Gate 15 i Oslo eller ved henvendelse til lgh@soloneiendom.no.

Note 17 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	31.12.2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	245 000 000	45 000 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	57 000 000	216 000 000
Sum	302 000 000	261 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Aksjer	467 083 413	325 180 074
Varelager	73 050 502	109 193 043
Kundefordringer og andre fordringer	1 317 064 834	1 661 039 293
Sum	1 857 198 748	2 095 412 411

Note 18 Finansiell Markedsrisiko

Solon Bolig AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer. Selskapet har som policy å begrense deler av sin renterisiko ved bruk av rentesikringsinstrumenter.



Renterisiko

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente.

Den inngåtte rentebytteavtalen har flg. struktur:

Valuta	Kr	Rentsats (fast)	Forfall	Verdi
NOK	500 000 000	1,7825%	21.06.2029	36 601 324

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på konsernforetak, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

Prisrisiko

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende utviklingsprosjekter i disse selskapene.

Både i 2022 og 2023 har økte byggekostnader, inflasjon og økte renter påvirket salget. I en markedssituasjon preget av et noe uforutsigbart rente- og kostnadsbilde, er boligkjøpere noe mer avventende, særlig i prosjektene hvor realisering ligger noe frem i tid.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering kombinert med prosjektfinansiering. Selskapet er avhengig av likvide finansieringsavtaler, fornyelse av disse og / eller opptak av nye avtaler for å kunne finansiere virksomheten, nyervervelser og investeringer. Selskapet er del av Solon Eiendom AS konsernet, og konsernet overvåker kontinuerlig likviditetssituasjonen blant annet gjennom å løpende utarbeide kontantstrømprognoser basert på budsjetterte likviditetsreserver, inkludert kontantekvivalenter og finansielle trekkfasiliteter. Prognosene utarbeides for de individuelle datterselskapene og overvåkes sentralt av konsernledelsen.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solon Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solon Bolig AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 1.juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Uavhengig revisors beretning - Solon Bolig AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 2BSVG-MDMS3-E58P3-CW88E-SDD5D-A65AZ



Building a better
working world

Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 2BSVG-MDMS3-E58P3-CW8BF-SDD5D-A6SAZ

Uavhengig revisors beretning - Solon Bolig AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Grefsrød, Jon-Michael

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-01 12:35:00 UTC



Grefsrød, Jon-Michael

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-01 12:35:00 UTC



Grefsrød, Jon-Michael

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-01 12:35:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2BSVG-MDMS3-ES8P3-CW8BE-SDD5D-A6SAZ

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>