



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	990 212 929
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKÅRER BOLIG AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 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:	Marius Fransson
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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	1 159 170 564	230 268 762
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 159 170 564</b>	<b>230 268 762</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		946 846 381	161 449 075
Annen driftskostnad	5	13 402 865	12 303 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>960 249 246</b>	<b>173 752 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 921 318</b>	<b>56 516 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		545 877	178 099
Annen finansinntekt	6	3 961 984	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 507 861</b>	<b>178 099</b>
Annen rentekostnad		4 286	
Annen finanskostnad		4 250	3 600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 536</b>	<b>3 600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 499 326</b>	<b>174 499</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>203 420 644</b>	<b>56 690 769</b>
Skattekostnad	7	43 880 905	12 471 970
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>159 539 739</b>	<b>44 218 799</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 539 739</b>	<b>44 218 799</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>159 539 739</b>	<b>44 218 799</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>159 539 739</b>	<b>44 218 799</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		143 524 699	18 806 007
Avsatt til annen egenkapital		16 015 040	25 412 792



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		159 539 739	44 218 799



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	8		
Utsatt skattefordel	7		
Tomteopsjoner	8	35 982 503	19 381 540
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>35 982 503</b>	<b>19 381 540</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	18 509 769	18 569 769
Lån til foretak i samme konsern	9	77 950 590	16 392 807
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>96 460 359</b>	<b>34 962 576</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 442 862</b>	<b>54 344 116</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9, 10	<b>971 041 151</b>	<b>1 246 551 318</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 398 301	562 184
Andre kortsiktige fordringer		1 800 801	137 483
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 199 102</b>	<b>699 667</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 11	20 406 792	5 206 807
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 406 792</b>	<b>5 206 807</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 008 647 045</b>	<b>1 252 457 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 141 089 907</b>	<b>1 306 801 909</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12, 13	300 000	300 000
Overkurs	13		
Annen innskutt egenkapital	13	45 612 737	45 612 737
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 912 737</b>	<b>45 912 737</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	5 000 098	-11 014 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 000 098</b>	<b>-11 014 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 912 835</b>	<b>34 897 796</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	14 137 824	10 738 245
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 137 824</b>	<b>10 738 245</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	568 521 038	868 463 291
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	198 912 381	163 748 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>767 433 419</b>	<b>1 032 212 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>781 571 243</b>	<b>1 042 950 432</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	2 212 658	24 205 043
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	9	306 393 171	204 748 639
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>308 605 829</b>	<b>228 953 682</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 090 177 072</b>	<b>1 271 904 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 141 089 907</b>	<b>1 306 801 909</b>



Til generalforsamlingen i Skårer Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skårer Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i styrets årsberetning for 2023. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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. Betyggende 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>

Oslo, 6. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## Skårer Bolig AS

---



### Årsrapport for 2023

#### Årsberetning

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømoppstilling

#### Revisjonsberetning



## Skårer Bolig AS

### Styrets årsberetning for 2023

#### Virksomhetens art

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

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 4 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2024.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

#### Styreansvareforsikring

Det er tegnet styreansvareforsikring for styrets medlemmer.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

#### Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 3 menn i styret.

#### Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt konsernbidrag	kr 143 524 699
Overført til annen egenkapital	kr 16 015 040
Sum	kr 159 539 739

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Skårer Bolig AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Sverre Molvik  
styreleder

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Skårer Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	4	1 159 170 564	230 268 762
Sum driftsinntekter		<u>1 159 170 564</u>	<u>230 268 762</u>
Varekostnad		946 846 381	161 449 075
Annen driftskostnad	5	13 402 865	12 303 417
Sum driftskostnader		<u>960 249 246</u>	<u>173 752 493</u>
Driftsresultat		<u>198 921 318</u>	<u>56 516 269</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		545 877	178 099
Annen finansinntekt	6	3 961 984	0
Annen rentekostnad		4 286	0
Annen finanskostnad		4 250	3 600
Resultat av finansposter		<u>4 499 326</u>	<u>174 499</u>
Resultat før skattekostnad		203 420 644	56 690 769
Skattekostnad	7	43 880 905	12 471 970
Resultat		<u>159 539 739</u>	<u>44 218 799</u>
Årsresultat		<u>159 539 739</u>	<u>44 218 799</u>
Totalresultat		<b>159 539 739</b>	<b>44 218 799</b>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		143 524 699	18 806 007
Avsatt til annen egenkapital		16 015 040	25 412 792
Sum overføringer		<u>159 539 739</u>	<u>44 218 799</u>



## Balanse

### Skårer Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjoner	8	35 982 503	19 381 540
Sum immaterielle eiendeler		<u>35 982 503</u>	<u>19 381 540</u>
Investeringer i datterselskap	6	18 509 769	18 569 769
Andre langsiktige fordringer	9	77 950 590	16 392 807
Sum finansielle anleggsmidler		<u>96 460 359</u>	<u>34 962 576</u>
Sum anleggsmidler		<u>132 442 862</u>	<u>54 344 116</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9, 10	971 041 151	1 246 551 318
Fordringer			
Kundefordringer		15 398 301	562 184
Andre kortsiktige fordringer		1 800 801	137 483
Sum fordringer		<u>17 199 102</u>	<u>699 667</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 11	20 406 792	5 206 807
Sum omløpsmidler		<u>1 008 647 045</u>	<u>1 252 457 793</u>
Sum eiendeler		<u>1 141 089 907</u>	<u>1 306 801 909</u>



## Balanse

### Skårer Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	13	45 612 737	45 612 737
Sum innskutt egenkapital		<u>45 912 737</u>	<u>45 912 737</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	5 000 098	-11 014 942
Sum opptjent egenkapital		<u>5 000 098</u>	<u>-11 014 942</u>
Sum egenkapital		<u>50 912 835</u>	<u>34 897 796</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	7	14 137 824	10 738 245
Sum avsetning for forpliktelser		<u>14 137 824</u>	<u>10 738 245</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	568 521 038	868 463 291
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	198 912 381	163 748 895
Sum annen langsiktig gjeld		<u>767 433 419</u>	<u>1 032 212 187</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	2 212 658	24 205 043
Annen kortsiktig gjeld	9	306 393 171	204 748 639
Sum kortsiktig gjeld		<u>308 605 829</u>	<u>228 953 682</u>
Sum gjeld		<u>1 090 177 072</u>	<u>1 271 904 114</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 141 089 907</u>	<u>1 306 801 909</u>

Oslo, 05.03.2024

---

Øystein Klungland  
styremedlem

---

Sverre Molvik  
styreleder

---

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Skårer Bolig AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		203 420 644	56 690 769
Endring i varelager		275 510 168	-646 026 070
Endring i kundefordringer		-14 836 117	-20 700
Endring i leverandørgjeld		-21 992 385	12 897 908
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-130 922 055	-26 894 067
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>311 180 255</u>	<u>-603 352 161</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i and		3 961 984	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i and		0	18 509 769
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>3 961 984</u>	<u>-18 509 769</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	644 348 827
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	56 201 648
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		299 942 254	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	76 106 276
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-299 942 254</u>	<u>624 444 199</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		15 199 985	2 582 269
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		5 206 807	2 624 538
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>20 406 792</u>	<u>5 206 807</u>



## Skårer Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

#### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

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

#### Kostnader

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

#### Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes 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 nytteført.

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



## Skårer Bolig AS

---

### Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

#### Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 7.

#### Avsetninger

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

### Note 3 Finansiell risikostyring

#### Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Skårer Bolig AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

#### a) Markedsrisiko:

##### (i) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



## Skårer Bolig AS

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

### (ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

### (iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

## b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsめglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

## c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

## Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2023	2022
Overlevering av boliger	1 140 896 110	227 994 334
Tilvalgsinntekter	18 274 454	2 274 428
<b>Sum</b>	<b>1 159 170 564</b>	<b>230 268 762</b>

## Note 5 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2023.

I 2023 er det kostnadsført kr 129 875 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



## Skårer Bolig AS

### Note 6 Datter selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS	2022	Oslo	100 %	100 %

  

Datterselskap	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS	54 000	30 000	1,80	18 509 769

Datterselskapene er utelatt fra konsolidering i årsregnskapet ihht regnskapsloven § 3-8.

Datterselskapene Skårerbyen Næring AS og Skårerbyen Næring 2 AS er solgt i 2023 med en regnskapsmessig gevinst på kr 3 961 984.

### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	40 481 326	5 304 259
Endring i utsatt skatt	3 399 579	7 167 711
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>43 880 905</b>	<b>12 471 970</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	203 420 644	56 690 769
Permanente forskjeller	-3 961 984	0
Endring i midlertidige forskjeller	-15 452 634	-32 580 503
Avgitt konsernbidrag	-184 006 025	-24 110 266
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	40 481 326	5 304 259
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-40 481 326	-5 304 259
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	203 420 644	56 690 769
Beregnet skatt av resultat før skatt	44 752 542	12 471 969
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-871 637	0
<b>Sum</b>	<b>43 880 905</b>	<b>12 471 969</b>
Effektiv skattesats	21,6 %	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
Varige driftsmidler	-547 249	-608 054	-60 805
Varebeholdning	65 732 833	50 509 092	-15 223 740



## Skårer Bolig AS

Fordringer	-50 079	0	50 079
Gevinst – og tapskonto	-872 668	-1 090 835	-218 167
<b>Sum</b>	<b>64 262 837</b>	<b>48 810 203</b>	<b>-15 452 634</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>64 262 837</b>	<b>48 810 203</b>	<b>-15 452 634</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>14 137 824</b>	<b>10 738 245</b>	<b>-3 399 580</b>

## Note 8 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien betales kvartalsvis

## Note 9 Fordringer og gjeld

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring på selskap i samme konsern	62 246 525	16 392 807
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	258 702 902	33 599 641
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre langsiktige fordringer	62 246 525	16 392 807
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>568 521 038</b>	<b>868 463 291</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varebeholdning/tomt	971 041 151	1 246 551 318
Bankinnskudd	20 406 792	5 206 807
<b>Sum</b>	<b>991 447 943</b>	<b>1 251 758 126</b>



## Skårer Bolig AS

---

### Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	0	0
Varer i arbeid	721 026 367	1 246 551 318
Ferdigvarer	250 014 784	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>971 041 151</b>	<b>1 246 551 318</b>

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



**Skårer Bolig AS**

---

**Note 11 Bankinnskudd**

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.  
Bankinnskudd for 2023 utgjør kr 20 406 792.

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



## Skårer Bolig AS

### Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

#### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	300 000

#### Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	100 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	300 000	0	45 612 737	-11 014 942	34 897 796
Årets resultat	0	0	0	159 539 739	159 539 739
Avsatt konsernbidrag				-143 524 699	-143 524 699
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>45 612 737</b>	<b>5 000 098</b>	<b>50 912 835</b>