



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 000 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BY AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	8	697 855	1 440
Sum kostnader		697 855	1 440
Driftsresultat		-697 855	-1 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		9 800 000	0
Annen renteinntekt		0	2
Sum finansinntekter		9 800 000	2
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 772 000	0
Annen finanskostnad		0	1
Sum finanskostnader		3 772 000	1
Netto finans		6 028 000	1
Ordinært resultat før skattekostnad		5 330 145	-1 439
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-919 005	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 249 150	-1 439
Årsresultat	4	6 249 150	-1 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 249 150	-1 439
Sum overføringer og disponeringer		6 249 150	-1 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	919 005	0
Sum immaterielle eiendeler		919 005	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		508 690 020	0
Investeringer i tilknyttet selskap		714 852 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 223 542 020	0
Sum anleggsmidler		1 224 461 025	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	9 800 000	0
Konsernfordringer	7	20 000 000	
Sum fordringer		29 800 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 796 187	28 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 796 187	28 562
Sum omløpsmidler		33 596 187	28 562
SUM EIENDELER		1 258 057 212	28 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	90 000	30 000
Overkurs	4	777 940 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	4	20 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		798 030 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 247 712	-1 438
Sum opptjent egenkapital		6 247 712	-1 438
Sum egenkapital		804 277 712	28 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	453 772 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		453 772 000	0
Sum langsiktig gjeld		453 772 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 500	0
Sum kortsiktig gjeld		7 500	0
Sum gjeld		453 779 500	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 258 057 212	28 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 269784

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 000 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BY AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	8	697 855	1 440
Sum kostnader		697 855	1 440
Driftsresultat		-697 855	-1 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		9 800 000	0
Annen renteinntekt		0	2
Sum finansinntekter		9 800 000	2
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 772 000	0
Annen finanskostnad		0	1
Sum finanskostnader		3 772 000	1
Netto finans		6 028 000	1
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-919 005	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 249 150	-1 439
Årsresultat	4	6 249 150	-1 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 249 150	-1 439
Sum overføringer og disponeringer		6 249 150	-1 439



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	9	919 005	0
Sum immaterielle eiendeler		919 005	0

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		508 690 020	0
Investeringer i tilknyttet selskap		714 852 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 223 542 020	0

Sum anleggsmidler		1 224 461 025	0
--------------------------	--	----------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	7	9 800 000	0
Konsernfordringer	7	20 000 000	0
Sum fordringer		29 800 000	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 796 187	28 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 796 187	28 562

Sum omløpsmidler		33 596 187	28 562
-------------------------	--	-------------------	---------------

SUM EIENDELER		1 258 057 212	28 562
----------------------	--	----------------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4,5	90 000	30 000
Overkurs	4	777 940 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	20 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		798 030 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	6 247 712	-1 438
Sum opptjent egenkapital		6 247 712	-1 438



Sum egenkapital	804 277 712	28 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	6	0
Sum annen langsiktig gjeld	453 772 000	0
Sum langsiktig gjeld	453 772 000	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 500	0
Sum kortsiktig gjeld	7 500	0
Sum gjeld	453 779 500	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 258 057 212	28 562



Organisasjonsnr: 924 000 333
SELVAAG BY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

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.



Årsregnskap 2021

Selvaag By AS

Org.nr.:924 000 333



RESULTATREGNSKAP

SELVAAG BY AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	8	697 855	1 440
Sum driftskostnader		697 855	1 440
Driftsresultat		-697 855	-1 440
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		9 800 000	0
Annen renteinntekt		0	2
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 772 000	0
Annen finanskostnad		0	1
Resultat av finansposter		6 028 000	1
Ordinært resultat før skattekostnad		5 330 145	-1 439
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-919 005	0
Ordinært resultat		6 249 150	-1 439
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	6 249 150	-1 439
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		6 249 150	-1 439
Sum overføringer		6 249 150	-1 439

SELVAAG BY AS

SIDE 2



BALANSE

SELVAAG BY AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	9	919 005	0
Sum immaterielle eiendeler		919 005	0
Investeringer i datterselskap		508 690 020	0
Investeringer i tilknyttet selskap		714 852 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 223 542 020	0
Sum anleggsmidler		1 224 461 025	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	7	29 800 000	0
Sum fordringer		29 800 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 796 187	28 562
Sum omløpsmidler		33 596 187	28 562
Sum eiendeler		1 258 057 212	28 562

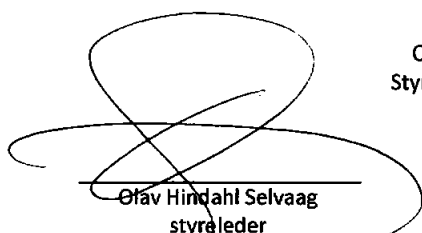
SELVAAG BY AS

SIDE 3

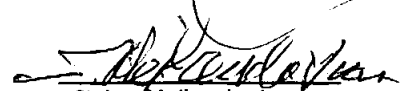
**BALANSE**

SELVAAG BY AS


EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	90 000	30 000
Overkurs	4	777 940 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	20 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		798 030 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	6 247 712	-1 438
Sum opptjent egenkapital		6 247 712	-1 438
Sum egenkapital		804 277 712	28 562
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	6	453 772 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		453 772 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 500	0
Sum kortsiktig gjeld		7 500	0
Sum gjeld		453 779 500	0
Sum egenkapital og gjeld		258 057 212	28 562

Oslo, 14.03.2022
Styret i Selvaag By AS

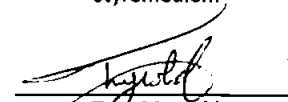
Ølav Hindahl Selvaag
styreleder



Steinar Mejlænder-Larsen
styremedlem



Gunnar Frederik Selvaag
styremedlem



Tore Myrvold
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

FORDRINGER

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

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.

Note 2 Investering i aksjer og lignende

	ANTALL	EIERANDEL	BOKFØRT VERDI
Union Eiendomsutvikling AS	500	50,0 %	714 852 000

Note 3 Aksjer i datter

	Antall	Eierandel	Bokført verdi
Selvaag Snøporten AS	2 222 277	97 %	508 690 020



Note 4 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
EGENKAPITAL 01.01.2021	30 000	0	0	-1 438	28 562
Årets resultat	0	0	0	6 249 150	6 249 150
Mottatt konsernbidrag	0	0	20 000 000	0	20 000 000
Kapitalforhøyelse	60 000	777 940 000	0	0	778 000 000
Egenkapital 31.12.2021	90 000	777 940 000	20 000 000	6 247 712	804 277 712

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

AKSJEKAPITALEN BESTÅR AV:

	ANTALL	PÅLYDENDE	BALANSEFØRT
Ordinære aksjer	30 000	3 kr	90 000

OVERSIKT OVER AKSJONÆRENE I SELSKAPET PER 31.12.2021

	ORDINÆRE AKSJER	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Selvaag AS	30 000	100 %	100 %

Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Mottatt konsernbidrag	20 000 000	0
Sum	20 000 000	0
GJELD	2021	2020
Annen langsiktig gjeld	453 772 000	0
Sum	453 772 000	0



Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	12 500	0
Andre tjenester	165 487	0
Sum	177 987	0

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



Note 9 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 177 294	-1 439	4 175 855
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 177 294	-1 439	4 175 855
Utsatt skattefordel (22 %)	-919 005	-317	918 688
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	5 330 145	-1 439	
Permanente forskjeller	-9 506 000	0	
Skattepliktig inntekt	-4 175 855	-1 439	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	-919 005	0	
Skattekostnad ordinært resultat	-919 005	0	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	5 330 145	-1 439	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 172 632	-317	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2 091 320	0	
Sum	-918 688	-317	
Effektiv skattesats	-17,2 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 10 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



Til generalforsamlingen i Selvaag By AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag By AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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

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



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 14. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-30 18:20

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.