



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 587 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ole Erik Østreng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 11	6 388 415	406 659 256
Sum inntekter		6 388 415	406 659 256
Kostnader			
Varekostnad		-2 190 833	257 535 918
Annen driftskostnad	6	458 702	5 046 083
Sum kostnader		-1 732 131	262 582 001
Driftsresultat		8 120 546	144 077 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 528 400	277 116
Sum finansinntekter		5 528 400	277 116
Annen rentekostnad		105	747
Annen finanskostnad		71	388
Sum finanskostnader		176	1 135
Netto finans		5 528 223	275 980
Ordinært resultat før skattekostnad		13 648 770	144 353 236
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 002 729	31 757 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 646 041	112 595 524
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		10 646 041	112 595 524
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 646 041	112 595 524
Totalresultat		10 646 041	112 595 524
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		11 426 041	113 204 908
Overført til/fra annen egenkapital		-780 000	-609 384



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer	5	10 646 041	112 595 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	220 000	
Sum immaterielle eiendeler		220 000	
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	9		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	137 180 602	95 689 300
Sum finansielle anleggsmidler		137 180 602	95 689 300
Sum anleggsmidler		137 400 602	95 689 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9		2 809 343
Fordringer			
Kundefordringer		290 000	1 225 000
Sum fordringer		290 000	1 225 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 179 570	45 410 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 179 570	45 410 801
Sum omløpsmidler		1 469 570	49 445 144
SUM EIENDELER		138 870 172	145 134 444
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	92 200 000	92 200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	5	41 698 512	41 698 512
Sum innskutt egenkapital		134 898 512	134 898 512
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-11 678 470	-10 898 470
Sum opptjent egenkapital		-11 678 470	-10 898 470
Sum egenkapital	5	123 220 042	124 000 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 360	3 254 152
Annen kortsiktig gjeld	8	15 648 770	17 880 250
Sum kortsiktig gjeld		15 650 130	21 134 402
Sum gjeld		15 650 130	21 134 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 870 172	145 134 444



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømsoppstilling

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Styrets årsberetning for 2020

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet i april 2008. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Mortensrud i Oslo. Selskapet endret navn fra Selvaag Bolig Mortensrudhøyden AS til Selvaag Bolig Nybyen Økern AS for å forestå eiendomsutvikling på Økern i Oslo gjennom eiendomsutviklingsprosjektet Nybyen Økern som vil bestå av 403 leiligheter. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 89 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2021.

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.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2020 er satt opp basert på dette.

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

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd på kr 10 646 041 disponeres som følgende:

Avgitt konsernbidrag	11 426 041
Overført fra annen egenkapital	-780 000
Sum	10 646 041

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 11	6 388 415	406 659 256
Sum driftsinntekter		<u>6 388 415</u>	<u>406 659 256</u>
Varekostnad		-2 190 833	257 535 918
Annen driftskostnad	6	458 702	5 046 083
Sum driftskostnader		<u>-1 732 131</u>	<u>262 582 001</u>
Driftsresultat		<u>8 120 546</u>	<u>144 077 255</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 528 400	277 116
Annen rentekostnad		105	747
Annen finanskostnad		71	388
Resultat av finansposter		<u>5 528 223</u>	<u>275 980</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		13 648 770	144 353 236
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 002 729	31 757 712
Årsresultat		<u>10 646 041</u>	<u>112 595 524</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>10 646 041</u>	<u>112 595 524</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		11 426 041	113 204 908
Overført til/fra annen egenkapital		-780 000	-609 384
Sum overføringer	5	<u>10 646 041</u>	<u>112 595 524</u>



Balanse

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Utsatt skattefordel	10	220 000	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>220 000</u>	<u>0</u>
Lån til foretak i samme konsern	8	137 180 602	95 689 300
Sum finansielle anleggsmidler		<u>137 180 602</u>	<u>95 689 300</u>
Sum anleggsmidler		<u>137 400 602</u>	<u>95 689 300</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	0	2 809 343
Kundefordringer		290 000	1 225 000
Sum fordringer		<u>290 000</u>	<u>1 225 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 179 570	45 410 801
Sum omløpsmidler		<u>1 469 570</u>	<u>49 445 144</u>
Sum eiendeler		<u>138 870 172</u>	<u>145 134 444</u>



Balanse

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	92 200 000	92 200 000
Annen innskutt egenkapital	5	41 698 512	41 698 512
Sum innskutt egenkapital		<u>134 898 512</u>	<u>134 898 512</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-11 678 470	-10 898 470
Sum opptjent egenkapital		<u>-11 678 470</u>	<u>-10 898 470</u>
Sum egenkapital	5	<u>123 220 042</u>	<u>124 000 042</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 360	3 254 152
Annen kortsiktig gjeld	8	15 648 770	17 880 250
Sum kortsiktig gjeld		<u>15 650 130</u>	<u>21 134 402</u>
Sum gjeld		<u>15 650 130</u>	<u>21 134 402</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>138 870 172</u>	<u>145 134 444</u>

Oslo, 05.03.2021
Styret i Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		13 648 770	144 353 236
Endring i varelager		2 809 343	228 826 661
Endring i kundefordringer		935 000	3 856 258
Endring i leverandørgjeld		-3 252 792	-33 325 027
Endring i andre tidsavgrensningsposter		86 762 946	-22 356 815
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>100 903 267</u>	<u>321 354 313</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	-64 046 177
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-64 046 177</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		-145 134 498	-234 961 152
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-145 134 498</u>	<u>-234 961 152</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-44 231 231	22 346 984
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		45 410 801	23 063 817
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>1 179 570</u>	<u>45 410 801</u>



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Noter til regnskapet for 2020

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 regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små 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 kontraktmetode.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kostnader

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

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktmetode 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 utignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

i balansen.

Konsernregnskap

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

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 fremtiden 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 ferdigstillelse 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 verdilvurderingsekspertiser 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 9.

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 prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Selvaag Bolig Nybyen Økern AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

(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.

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 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.



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	200	5 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig Øst AS	200	100 %
Sum	200	100 %

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs og Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 000 000	133 898 512	-10 898 470	124 000 042
Årets resultat			10 646 041	10 646 041
Avgitt konsernbidrag			-11 426 041	-11 426 041
Egenkapital 31.12.2020	1 000 000	133 898 512	-11 678 470	123 220 042

Note 6 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 2020. Det er kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 17 256 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetrekkmidler.

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



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Note 8 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		
Selvaag Bolig ASA	14 648 770	0
Sum	14 648 770	0

	2020	2019
Langsiktig fordring på konsernselskap		
Selvaag Bolig ASA	137 180 602	95 689 300
Sum	137 180 602	95 689 300

	2020	2019
Leverandørgjeld til konsernselskap		
Selvaag Bolig ASA	0	724 500
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	0	33 000
Sum	0	757 500

	2020	2019
Pantsatte eiendeler		
Varebeholdning	0	2 809 343
Sum	0	2 809 343

Note 9 - Varebeholdning

	2020	2019
Varebeholdning		
Ferdigvarer	0	2 809 343
Sum	0	2 809 343



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 222 729	31 929 590
Endring i utsatt skattefordel	-220 000	-171 878
Skattekostnad ordinært resultat	3 002 729	31 757 712
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 648 770	144 353 236
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 000 000	781 262
Avgitt konsernbidrag	-14 648 769	-145 134 498
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 222 729	31 929 590
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 222 729	-31 929 590
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 648 770	144 353 236
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 002 729	31 757 712
Sum	3 002 729	31 757 712
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Avsetninger mv	-1 000 000	0	1 000 000
Sum	-1 000 000	0	1 000 000
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 000 000	0	1 000 000
Utsatt skattefordel (22 %)	-220 000	0	220 000

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	6 388 415	404 016 000
Tilvalgsinntekter	0	2 643 256
Sum	6 388 415	406 659 256



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig Nybyen Økern AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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 er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig Nybyen Økern AS



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

This document package contains:

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



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



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømsoppstilling

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Styrets årsberetning for 2020

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet i april 2008. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Mortensrud i Oslo. Selskapet endret navn fra Selvaag Bolig Mortensrudhøyden AS til Selvaag Bolig Nybyen Økern AS for å forestå eiendomsutvikling på Økern i Oslo gjennom eiendomsutviklingsprosjektet Nybyen Økern som vil bestå av 403 leiligheter. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 89 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 likvidetsprognosen for 2021.

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.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2020 er satt opp basert på dette.

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

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd på kr 10 646 041 disponeres som følgende:

Avgitt konsernbidrag	11 426 041
Overført fra annen egenkapital	-780 000
Sum	10 646 041

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 11	6 388 415	406 659 256
Sum driftsinntekter		<u>6 388 415</u>	<u>406 659 256</u>
Varekostnad		-2 190 833	257 535 918
Annen driftskostnad	6	458 702	5 046 083
Sum driftskostnader		<u>-1 732 131</u>	<u>262 582 001</u>
Driftsresultat		<u>8 120 546</u>	<u>144 077 255</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 528 400	277 116
Annen rentekostnad		105	747
Annen finanskostnad		71	388
Resultat av finansposter		<u>5 528 223</u>	<u>275 980</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		13 648 770	144 353 236
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 002 729	31 757 712
Årsresultat		<u>10 646 041</u>	<u>112 595 524</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>10 646 041</u>	<u>112 595 524</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		11 426 041	113 204 908
Overført til/fra annen egenkapital		-780 000	-609 384
Sum overføringer	5	<u>10 646 041</u>	<u>112 595 524</u>



Balanse

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Utsatt skattefordel	10	220 000	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>220 000</u>	<u>0</u>
Lån til foretak i samme konsern	8	137 180 602	95 689 300
Sum finansielle anleggsmidler		<u>137 180 602</u>	<u>95 689 300</u>
Sum anleggsmidler		<u>137 400 602</u>	<u>95 689 300</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	0	2 809 343
Kundefordringer		290 000	1 225 000
Sum fordringer		<u>290 000</u>	<u>1 225 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 179 570	45 410 801
Sum omløpsmidler		<u>1 469 570</u>	<u>49 445 144</u>
Sum eiendeler		<u>138 870 172</u>	<u>145 134 444</u>



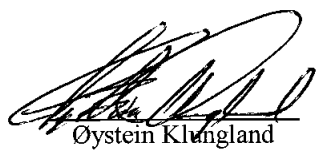
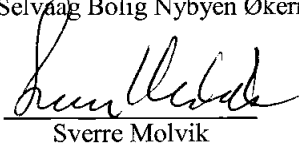
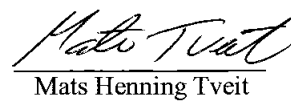
Balanse

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	92 200 000	92 200 000
Annen innskutt egenkapital	5	41 698 512	41 698 512
Sum innskutt egenkapital		<u>134 898 512</u>	<u>134 898 512</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-11 678 470	-10 898 470
Sum opptjent egenkapital		<u>-11 678 470</u>	<u>-10 898 470</u>
Sum egenkapital	5	<u>123 220 042</u>	<u>124 000 042</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 360	3 254 152
Annen kortsiktig gjeld	8	15 648 770	17 880 250
Sum kortsiktig gjeld		<u>15 650 130</u>	<u>21 134 402</u>
Sum gjeld		<u>15 650 130</u>	<u>21 134 402</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>138 870 172</u>	<u>145 134 444</u>

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Nybyen Økern AS


Øystein Klungland
styremedlem
Sverre Molvik
styreleder
Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		13 648 770	144 353 236
Endring i varelager		2 809 343	228 826 661
Endring i kundefordringer		935 000	3 856 258
Endring i leverandørgjeld		-3 252 792	-33 325 027
Endring i andre tidsavgrensingsposter		86 762 946	-22 356 815
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>100 903 267</u>	<u>321 354 313</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	-64 046 177
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-64 046 177</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av konsernbidrag		-145 134 498	-234 961 152
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-145 134 498</u>	<u>-234 961 152</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-44 231 231	22 346 984
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		45 410 801	23 063 817
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>1 179 570</u>	<u>45 410 801</u>



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Noter til regnskapet for 2020

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 regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små 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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

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

Anleggskontrakter

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

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



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

i balansen.

Konsernregnskap

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

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. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatene 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 verdilvurderingsekspertiser 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 9.

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 prissisiko), 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 Selvaag Bolig Nybyen Økern AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

(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.

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 indekssklausuler 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 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 eiendomsmeglere. 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.



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	200	5 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig Øst AS	200	100 %
Sum	200	100 %

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs og Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 000 000	133 898 512	-10 898 470	124 000 042
Årets resultat			10 646 041	10 646 041
Avgitt konsernbidrag			-11 426 041	-11 426 041
Egenkapital 31.12.2020	1 000 000	133 898 512	-11 678 470	123 220 042

Note 6 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 2020. Det er kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 17 256 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne skattetrekksmidler.

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



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Note 8 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		
Selvaag Bolig ASA	14 648 770	0
Sum	14 648 770	0
Langsiktig fordring på konsernselskap		
Selvaag Bolig ASA	137 180 602	95 689 300
Sum	137 180 602	95 689 300
Leverandørgjeld til konsernselskap		
Selvaag Bolig ASA	0	724 500
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	0	33 000
Sum	0	757 500
Pantsatte eiendeler		
Varebeholdning	0	2 809 343
Sum	0	2 809 343

Note 9 - Varebeholdning

	2020	2019
Varebeholdning		
Ferdigvarer	0	2 809 343
Sum	0	2 809 343



Selvaag Bolig Nybyen Økern AS

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 222 729	31 929 590
Endring i utsatt skattefordel	-220 000	-171 878
Skattekostnad ordinært resultat	3 002 729	31 757 712
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 648 770	144 353 236
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 000 000	781 262
Avgitt konsernbidrag	-14 648 769	-145 134 498
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 222 729	31 929 590
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 222 729	-31 929 590
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 648 770	144 353 236
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 002 729	31 757 712
Sum	3 002 729	31 757 712
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Avsetninger mv	-1 000 000	0	1 000 000
Sum	-1 000 000	0	1 000 000
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 000 000	0	1 000 000
Utsatt skattefordel (22 %)	-220 000	0	220 000

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	6 388 415	404 016 000
Tilvalgsinntekter	0	2 643 256
Sum	6 388 415	406 659 256