



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Magnus Bugge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 326 133	0
Annen driftskostnad	2	8 257 358	697 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 583 491</b>	<b>697 855</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 583 491</b>	<b>-697 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-69 665 000	9 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		704 788	0
Annen renteinntekt		255 793	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-68 704 419</b>	<b>9 800 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 471 797	3 772 000
Annen finanskostnad		378 503 555	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>382 975 352</b>	<b>3 772 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-451 679 771</b>	<b>6 028 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-464 263 262</b>	<b>5 330 145</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	919 005	-919 005
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-465 182 267	6 249 150
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	919 005
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>919 005</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 156 194 044	508 690 020
Investeringer i tilknyttet selskap	5	615 052 000	714 852 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 771 246 044</b>	<b>1 223 542 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 771 246 044</b>	<b>1 224 461 025</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	31 616 404	9 800 000
Konsernfordringer	7	0	20 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 616 404</b>	<b>29 800 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	38 028 654	3 796 187
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 028 654</b>	<b>3 796 187</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>69 645 058</b>	<b>33 596 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 840 891 102</b>	<b>1 258 057 212</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	180 661	90 000
Overkurs	10	2 383 272 207	777 940 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital	10	20 000 000	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 403 452 868</b>	<b>798 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-594 676 636	6 247 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-594 676 636</b>	<b>6 247 712</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 808 776 232</b>	<b>804 277 712</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	0	453 772 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>453 772 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>453 772 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		832 780	7 500
Skyldige offentlige avgifter		292 307	0
Kortsiktig konserngjeld	7	30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	989 783	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 114 870</b>	<b>7 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 114 870</b>	<b>453 779 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 840 891 102</b>	<b>1 258 057 212</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 600279

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Magnus Bugge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 924 000 333  
SELVAAG BY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 326 133	0
Annen driftskostnad	2	8 257 358	697 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 583 491</b>	<b>697 855</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 583 491</b>	<b>-697 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-69 665 000	9 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		704 788	0
Annen renteinntekt		255 793	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-68 704 419</b>	<b>9 800 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 471 797	3 772 000
Annen finanskostnad		378 503 555	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>382 975 352</b>	<b>3 772 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-451 679 771</b>	<b>6 028 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-464 263 262</b>	<b>5 330 145</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	919 005	-919 005
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-465 182 267	6 249 150
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>



Organisasjonsnr: 924 000 333  
SELVAAG BY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	919 005
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>919 005</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 156 194 044	508 690 020
Investeringer i tilknyttet selskap	5	615 052 000	714 852 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 771 246 044</b>	<b>1 223 542 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 771 246 044</b>	<b>1 224 461 025</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	31 616 404	9 800 000
Konsernfordringer	7	0	20 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 616 404</b>	<b>29 800 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	38 028 654	3 796 187
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 028 654</b>	<b>3 796 187</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>69 645 058</b>	<b>33 596 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 840 891 102</b>	<b>1 258 057 212</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	180 661	90 000
Overkurs	10	2 383 272 207	777 940 000
Annen innskutt egenkapital	10	20 000 000	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 403 452 868</b>	<b>798 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-594 676 636	6 247 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-594 676 636</b>	<b>6 247 712</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 808 776 232</b>	<b>804 277 712</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	0	453 772 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>453 772 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>453 772 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		832 780	7 500
Skyldige offentlige avgifter		292 307	0
Kortsiktig konserngjeld	7	30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	989 783	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 114 870</b>	<b>7 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 114 870</b>	<b>453 779 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 840 891 102</b>	<b>1 258 057 212</b>



Organisasjonsnr: 924 000 333  
SELVAAG BY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap Selvaag By 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Baumann, Henrik	BANKID_MOBILE	2023-03-23 12:18 GMT+01
Stangeland, Jan Ole	BANKID_MOBILE	2023-03-22 17:16 GMT+01
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-03-22 15:34 GMT+01
Fougner, Ingrid Haugen	BANKID_MOBILE	2023-03-22 15:34 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID_MOBILE	2023-03-22 15:06 GMT+01
Holte, Erich Alexander Selvaag	BANKID	2023-03-23 13:28 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



Årsregnskap 2022

# Selvaag By AS

Org.nr.:924 000 333



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



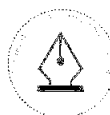
### RESULTATREGNSKAP

SELVAAG BY AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Lønnskostnad	2	4 326 133	0
Annen driftskostnad	2	8 257 358	697 855
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 583 491</b>	<b>697 855</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 583 491</b>	<b>-697 855</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-69 665 000	9 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		704 788	0
Annen renteinntekt		255 793	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 471 797	3 772 000
Annen finanskostnad		378 503 554	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-451 679 771</b>	<b>6 028 000</b>
Resultat før skattekostnad		-464 263 262	5 330 145
Skattekostnad på resultat	3	919 005	-919 005
<b>Resultat</b>		<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-465 182 267	6 249 150
<b>Sum overføringer</b>		<b>-465 182 267</b>	<b>6 249 150</b>

SELVAAG BY AS

SIDE 2



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



## BALANSE

### SELVAAG BY AS

EIENDELER	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	3	0	919 005
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>919 005</b>
Investeringer i datterselskap	4	1 156 194 044	508 690 020
Investeringer i tilknyttet selskap	5	615 052 000	714 852 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 771 246 044</b>	<b>1 223 542 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 771 246 044</b>	<b>1 224 461 025</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	31 616 404	9 800 000
Konsernfordringer	7	0	20 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 616 404</b>	<b>29 800 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	38 028 654	3 796 187
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>69 645 058</b>	<b>33 596 187</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>840 891 102</b>	<b>1 258 057 212</b>

SELVAAG BY AS

SIDE 3



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



### BALANSE

SELVAAG BY AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9, 10	180 661	90 000
Overkurs	10	2 383 272 207	777 940 000
Annen innskutt egenkapital	10	20 000 000	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 403 452 868</b>	<b>798 030 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	10	-594 676 636	6 247 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-594 676 636</b>	<b>6 247 712</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 808 776 232</b>	<b>804 277 712</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	0	453 772 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>453 772 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		832 780	7 500
Skyldig offentlige avgifter		292 307	0
Konserngjeld	7	30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	989 783	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 114 870</b>	<b>7 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 114 870</b>	<b>453 779 500</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>840 891 102</b>	<b>1 258 057 212</b>

SELVAAG BY AS

SIDE 4



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



**BALANSE**

**SELVAAG BY AS**  
Oslo, 22.03.2023  
Styret i Selvaag By AS

\_\_\_\_\_  
Tore Myrvold  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jan Ole Stangeland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingrid Haugen Fougner  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Paul Børseth  
styremedlem

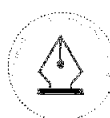
\_\_\_\_\_  
Erich Alexander Selvaag Holte  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henrik Baumann  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Olav Hindahl Selvaag  
daglig leder

SELVAAG BY AS

SIDE 5



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



## 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,5 årsverk

### PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.  
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder
Lønn	1 600 002
Pensjonskostnader	64 789
Annen godtgjørelse	50 557
<b>Sum</b>	<b>1 715 348</b>

#### KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR

	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	33 125	12 500
Andre tjenester	104 169	165 487
<b>Sum</b>	<b>137 294</b>	<b>177 987</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



## Note 3 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:

	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	904 050	0	-904 050
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>904 050</b>	<b>0</b>	<b>-904 050</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 666 270	-4 177 294	16 488 976
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	19 762 220	0	-19 762 220
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>-4 177 294</b>	<b>-4 177 294</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-919 005</b>	<b>-919 005</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt	-464 263 262	5 330 145	
Permanente forskjeller	449 072 360	-9 506 000	
Endring i midlertidige forskjeller	-904 050	0	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-16 094 953</b>	<b>-4 175 855</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	919 005	-919 005	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>919 005</b>	<b>-919 005</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt	-464 263 262	5 330 145	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-102 137 918	1 172 632	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	98 795 919	-2 091 320	
Andre poster	4 261 895	-317	
<b>Sum</b>	<b>919 896</b>	<b>-919 005</b>	
Effektiv skattesats	-0,2 %	-17,2 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



## Note 4 Aksjer i datter

	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Bokført verdi</b>
Snøbyen AS	2 873 097	100 %	1 156 194 044

## Note 5 Investering i aksjer og lignende

	<b>ANTALL</b>	<b>EIERANDEL</b>	<b>BOKFØRT VERDI</b>
Union Eiendomsutvikling AS	500	50,0 %	615 052 000

## Note 6 Fordringer og gjeld

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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	0	20 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>

<b>GJELD</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag	30 000 000	0
Annen langsiktig gjeld	0	453 772 000
<b>Sum</b>	<b>30 000 000</b>	<b>453 772 000</b>



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



## Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Selskapet har bankgarantier for skattetreksansvaret. Garantien er på kr. 400.000

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### AKSJEKAPITALEN BESTÅR AV:

	ANTALL	PÅLYDENDE	BALANSEFØRT
Ordinære aksjer	18 066 044	0,01 kr	180 661

### OVERSIKT OVER AKSJONÆRENE I SELSKAPET PER 31.12.2022

	ORDINÆRE AKSJER	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Selvaag AS	9 807 968	54,29 %	54,29 %
Canica AS	4 164 360	23,05 %	23,05 %
Oslo Pensjonsforsikring AS	1 723 767	9,54 %	9,54 %
Malling & Co Vinterparken AS	1 129 504	6,25 %	6,25 %
Baumann Invest AS	750 758	4,16 %	4,16 %
Lørenskog kommunale pensjonskasse	340 230	1,88 %	1,88 %
Flat Land Ski og Tekno AS	73 906	0,41 %	0,41 %
Hampro AS	41 447	0,23 %	0,23 %
Campfire AS	21 769	0,12 %	0,12 %
LT Invest AS	7 256	0,04 %	0,04 %
Wendel AS	5 079	0,03 %	0,03 %

## Note 10 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
<b>EGENKAPITAL 01.01.2022</b>	90 000	777 940 000	20 000 000	6 247 712	804 277 712
Årets resultat	0	0	0	-465 182 267	-465 182 267
Kapitalforhøyelse gjeldskonvertering	10 000	467 407 754	0	0	467 417 754
Tingsinnskuddemisjon aksjer Snøbyen	71 809	1 013 049 141	0	0	1 013 120 950
Tingsinnskuddemisjon aksjer Selvaag Snøbyen	722	10 183 846	0	0	10 184 568
Kontantemisjon	8 130	114 691 466			114 699 596
Fusjon Selvaag Snøbyen AS				-135 742 080	-135 742 080
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>180 661</b>	<b>2 383 272 207</b>	<b>20 000 000</b>	<b>-594 676 636</b>	<b>1 808 776 232</b>



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

Document ID:  
99FCB2A2EB2B4F5AB771FB2FF5812B40



Til generalforsamlingen i Selvaag By AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag By AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



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

Oslo, 22. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-28 21:41

**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.