



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 533 207
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG PROSJEKT AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans.Christian Berger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 235 654 490 | 187 838 579 |
| Annen driftsinntekt | | | 145 999 |
| Sum inntekter | | 235 654 490 | 187 984 578 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 195 569 090 | 151 455 797 |
| Lønnskostnad | 1 | 24 377 722 | 27 054 399 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 232 535 | 442 151 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | | 6 916 368 | 8 792 329 |
| Sum kostnader | | 227 095 714 | 187 744 677 |
| Driftsresultat | | 8 558 776 | 239 901 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 532 326 | 7 523 |
| Sum finansinntekter | | 532 326 | 7 523 |
| Annen rentekostnad | | 3 096 | 300 |
| Annen finanskostnad | | 15 076 | 25 310 |
| Sum finanskostnader | | 18 171 | 25 610 |
| Netto finans | | 514 154 | -18 087 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 9 072 930 | 221 814 |
| Skattekostnad | 3 | 2 002 723 | 57 699 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 7 070 207 | 164 115 |
| Årsresultat | | 7 070 207 | 164 115 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 7 070 207 | 164 115 |
| Totalresultat | | 7 070 207 | 164 115 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 7 070 207 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 164 115 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 7 070 207 | 164 115 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | 1 557 950 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 1 557 950 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | | |
| Maskiner og anlegg | 2 | 125 215 | 290 119 |
| Skip og flytende installasjoner | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 50 723 | 118 354 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 175 939 | 408 474 |
| Sum anleggsmidler | 2, 3 | 175 938 | 1 966 424 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 32 591 010 | 19 463 407 |
| Kortsiktige fordringer | | 1 502 518 | 1 155 487 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 5 | 569 299 | 11 394 447 |
| Sum fordringer | | 34 662 827 | 32 013 341 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 6 | 48 189 326 | 37 662 090 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 48 189 326 | 37 662 090 |
| Sum omløpsmidler | 4, 5, 6 | 82 852 153 | 69 675 431 |
| SUM EIENDELER | | 83 028 091 | 71 641 855 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 500 000 | 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 7 | 500 000 | 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 11 855 641 | 11 855 640 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | 8 | 11 855 641 | 11 855 640 |
| Sum egenkapital | 7, 8 | 12 355 641 | 12 355 640 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 444 772 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 444 772 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 444 772 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 20 186 558 | 19 299 499 |
| Betalbar skatt | 3 | | 205 359 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 3 648 767 | 1 724 037 |
| Utbytte | | 7 070 207 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 9 | 39 322 145 | 38 057 321 |
| Sum kortsiktig gjeld | 3, 5, 9 | 70 227 678 | 59 286 215 |
| Sum gjeld | 3, 5, 9 | 70 672 450 | 59 286 215 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 83 028 091 | 71 641 855 |



Årsregnskap 2022 Selvaag Prosjekt AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 994 533 207



ÅRSBERETNING 2022 FOR SELVAAG PROSJEKT AS

Org.nr: 994 533 207

Virksomhetens art

Selvaag Prosjekt AS er et entreprenørselskap eid av Bygg Holdco AS, et selskap i KB Gruppen, Selvaag AS og selskapets egne ansatte. I mer enn tretten år har selskapet jobbet med å fornye eiendommer for borettslag, boligsameier og eiendomsbesittere. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Redegjørelse for foretakets utsikter

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

Markedet for fornyelse av eksisterende bygningsmasse er et økende marked som er relativt uavhengig av konjunktursvingninger innen nybygg. Fornyelse innenfor dette segmentet og i vårt geografiske område, Stor-Oslo, utgjør mellom 2 og 3 milliarder. Potensialet for vekst er derfor stort.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Året 2022 har vært preget av usikkerhet og uroligheter i Europa. Markedet er også påvirket av økende renter, inflasjon og høye energipriser. For Selvaag Prosjekt har situasjonen gitt utfordringer med leveranser til prosjektene.

Finansiell risiko

Selskapet er ikke eksponert for renterisiko, da det per i dag ikke har gjeld til kredittinstitusjoner. Selskapet har tilstrekkelig soliditet og likviditet og kontantstrømmen i selskapet er tilfredsstillende gjennom året.

Ansvarsforsikring for styret og daglig leder

Styrets medlemmer har styreansvarsforsikring gjennom eierselskapene som de representerer. Daglig leder er forsikret gjennom selskapets ansvarsforsikring.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Selskapet har null skader med fravær som mål. Totalt sykefravær siste år har vært på 8,5% av total arbeidstid. Styret vurderer det slik at fraværet ikke er knyttet til arbeidsmiljøet.

Selvaag Prosjekt AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 19 ansatte, 5 kvinner og 14 menn. Styret består av 4 menn og daglig leder er kvinne. Selskapets ledergruppe bestod i 2022 av 3 personer, hvorav 1 mann og 2 kvinner. Selskapet tilstreber mangfold i både alder, kjønn og etnisk bakgrunn.

Tiltak mot diskriminering

Selskapet retter oppmerksomhet mot forhold som kan føre til diskriminering på arbeidsplassen. Dette gjelder både sammensatt diskriminering og forebygging av seksuell trakassering. Selskapet kjenner ikke til tilfeller av diskriminering, men er bevisst på mangfold og åpenhet for å sikre transparens. Det er etablert varslingsrutine for selskapets ansatte.



Gjennomsnittslønnen for kvinner ligger likt med gjennomsnittslønnen for menn. Det gjøres ikke forskjell på ansatte, eller ved ansettelse på grunn av alder, etnisk bakgrunn, livssyn eller kjønn. Bedriften har kartlagt tilstanden for kjønnslikestilling når det gjelder midlertidige ansettelser, deltidsansettelser, uttak av foreldrepermisjon, lønnsforskjeller totalt og innen ulike stillingsgrupper. Ettersom det er færre enn fem av hvert kjønn i de ulike stillingsgruppene blir ikke resultatene fra kartleggingen offentliggjort. Med dette mener selskapet at likestilling er godt ivaretatt.

Selskapet respekterer menneskerettighetene og ILOs kjernekonvensjoner.

Miljørapportering

Ved rådgivning til mulige oppdragsgivere, har Selvaag Prosjekt stort fokus på at energi- og miljømessige tiltak er i samsvar med myndighetenes målsetninger og krav. Salget retter seg i all hovedsak mot kunder i nærområdet. Når det gjelder produktene, jobbes det kontinuerlig innen bransjen for å bedre miljøprofilen, både når det gjelder produksjon, emballering, transport og avfallshåndtering. Selskapet deltar aktivt i dette arbeidet gjennom sitt medlemskap i Start Bank og Product X change.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selvaag Prosjekt AS kostnadsførte forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022 løpende.

Bærekraft

Selskapets formål er i seg selv bærekraftig ved at prosjektene skal bidra til å ta vare på bygg for fremtiden. Det er allikevel behov for at de valgene som tas i prosjektene gjøres bevisst med tanke på blant annet bærekraft, både miljømessig, sosialt og økonomisk.

Åpenhetsloven

Selvaag Prosjekt har håndtert krav i Åpenhetsloven ved å utarbeide retningslinjer til sine leverandører og forretningspartnere, kartlegge risikoområder og jobbe med rutiner for håndtering av stikkprøver og avdekking,- håndtering- og gjenoppretting av skade. Redegjørelsen vil foreligge på selskapets hjemmeside i løpet av juni 2023.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et årsresultat på kr 7 070 207 som foreslås disponert slik:

DISPONERING

Avsatt til utbytte

BELØP

7 070 207



Oslo, 16.03.2023
Styret i Selvaag Prosjekt AS

Ivar Dalsegg
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Otto Rosendahl
styremedlem

Steinar Mejlænder-Larsen
styremedlem

Ylva Merete Kolstad Løberg
daglig leder



Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | | 235 654 490 | 187 838 579 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 145 999 |
| Sum driftsinntekter | | 235 654 490 | 187 984 578 |
| Varekostnad | | 195 569 090 | 151 455 797 |
| Lønnskostnad | 1 | 24 377 722 | 27 054 399 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 232 535 | 442 151 |
| Annen driftskostnad | | 6 916 368 | 8 792 329 |
| Sum driftskostnader | | 227 095 714 | 187 744 677 |
| Driftsresultat | | 8 558 776 | 239 901 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 532 326 | 7 523 |
| Annen rentekostnad | | 3 096 | 300 |
| Annen finanskostnad | | 15 076 | 25 310 |
| Resultat av finansposter | | 514 154 | -18 087 |
| Resultat før skattekostnad | | 9 072 930 | 221 814 |
| Skattekostnad | 3 | 2 002 723 | 57 699 |
| Årsresultat | | 7 070 207 | 164 115 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 7 070 207 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 164 115 |
| Sum overføringer | | 7 070 207 | 164 115 |



Balanse Selvaag Prosjekt AS

| Eiendeler | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 0 | 1 557 950 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 1 557 950 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Maskiner og anlegg | 2 | 125 215 | 290 119 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 50 723 | 118 354 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 175 939 | 408 474 |
| Sum anleggsmidler | 2, 3 | 175 938 | 1 966 424 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 32 591 010 | 19 463 407 |
| Kortsiktige fordringer | | 1 502 518 | 1 155 487 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 5 | 569 299 | 11 394 447 |
| Sum fordringer | | 34 662 827 | 32 013 341 |
| Bankinnskudd | 6 | 48 189 326 | 37 662 090 |
| Sum omløpsmidler | 4, 5, 6 | 82 852 153 | 69 675 431 |
| Sum eiendeler | | 83 028 091 | 71 641 855 |



Balanse Selvaag Prosjekt AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 500 000 | 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 7 | 500 000 | 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 11 855 641 | 11 855 640 |
| Sum opptjent egenkapital | 8 | 11 855 641 | 11 855 640 |
| Sum egenkapital | 7, 8 | 12 355 641 | 12 355 640 |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 444 772 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 20 186 558 | 19 299 499 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 205 359 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 3 648 767 | 1 724 037 |
| Utbytte | | 7 070 207 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 9 | 39 322 145 | 38 057 321 |
| Sum kortsiktig gjeld | 3, 5, 9 | 70 227 678 | 59 286 215 |
| Sum gjeld | 3, 5, 9 | 70 672 450 | 59 286 215 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 83 028 091 | 71 641 855 |

Oslo, 16.03.2023
Styret i Selvaag Prosjekt AS

Ivar Dalsegg
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Otto Rosendahl
styremedlem

Steinar Mejlænder-Larsen
styremedlem

Ylva Merete Kolstad Løberg
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Prosjekt AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 9 072 930 | 221 814 |
| Ordinære avskrivninger | 2 | 232 535 | 442 151 |
| Endring i kundefordringer | 4 | -13 474 633 | 16 436 060 |
| Endring i leverandørgjeld | | 887 060 | -600 019 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 5, 9 | 13 809 344 | 3 840 700 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>10 527 236</u> | <u>20 340 706</u> |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | | 0 | 555 000 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | <u>0</u> | <u>555 000</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 10 527 236 | 20 895 706 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | | 37 662 090 | 16 766 383 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | <u>48 189 326</u> | <u>37 662 090</u> |



NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god norsk regnskapsskikk.

Bruk av estimater

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

Inntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet. Fullføringsgraden på prosjektene beregnes på grunnlag av utført produksjon. Opptjent ikke fakturerte kontraktsinntekter er bokført under andre kortsiktige fordringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.



Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Konsolidering

Selskapet inngår i konsernregnskapet til KB Gruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved morselskapets kontor KB Gruppen AS, Mårveien 14, 2211 Kongsvinger.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| LØNNSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Lønninger | 17 876 485 | 21 415 946 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 825 763 | 3 385 103 |
| Pensjonskostnader | 1 003 226 | 1 136 946 |
| Andre ytelser | 2 672 248 | 1 116 405 |
| Sum | 24 377 722 | 27 054 399 |

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2022 var 19 mot 23 i 2021.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

| YTELSER TIL LEDENDEN PERSONER | DAGLIG LEDER | STYRET |
|-------------------------------|------------------|----------|
| Lønn | 2 024 777 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 197 720 | 0 |
| Sum | 2 222 497 | 0 |

Selskapet har ikke gitt lån til Daglig leder, øvrige ansatte eller Styret.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 256 780. Det fremkommer ingen honorar for andre tjenester.



Note 2 Anleggsnote

| | PERSONBILER OG MASKINER | INVENTAR OG NYTTEKJØRETØY 2 | SUM VARIGE DRIFTSMIDLER |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 731 757 | 427 699 | 1 159 456 |
| Avgang solgte driftsmidler | -103 999 | -70 834 | -174 833 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 627 758 | 356 865 | 984 623 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022 | 502 542 | 306 141 | 808 684 |
| Bokført verdi per 31.12.2022 | 125 215 | 50 724 | 175 939 |
| Årets avskrivninger | 164 904 | 67 631 | 232 535 |
| Avskrivningssatser | 20% | 20% | |

Note 3 Skatt

| ÅRETS SKATTEKOSTNAD | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 205 359 |
| Endring i utsatt skatt | 2 002 723 | -147 660 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 002 723 | 57 699 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 9 072 930 | 221 814 |
| Permanente forskjeller | 30 356 | 40 451 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -21 984 213 | 671 183 |
| Skattepliktig inntekt | -12 880 927 | 933 449 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 205 359 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 205 359 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 9 072 930 | 221 814 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 1 996 045 | 48 799 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 6 678 | 8 899 |
| Sum | 2 002 723 | 57 698 |
| Effektiv skattesats | 22,1 % | 26,0 % |

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 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | -317 098 | -207 822 | 109 276 |
| Tilvirkningskontrakter | 21 506 583 | 0 | -21 506 583 |
| Avsetninger mv | -6 286 867 | -6 873 773 | -586 906 |
| Sum | 14 902 618 | -7 081 595 | -21 984 213 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -12 880 927 | 0 | 12 880 927 |
| Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel | 2 021 692 | -7 081 595 | -9 103 286 |
| Utsatt skatt / skattefordel (22 %) | 444 772 | -1 557 951 | -2 002 723 |



Note 4 Kundefordringer

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer til pålydende | 32 593 652 | 19 470 661 |
| Balanseført verdi av kundefordringer 31.12 | 32 593 652 | 19 470 661 |
| Sum resultatførte tap på krav | 0 | 0 |

Det foreligger ingen hendelser som gir grunnlag for nedskrivning av fordringer på prosjektene per 31.12.2022.

Note 5 Prosjekter i arbeid

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjenværende produksjon på prosjekter under utførelse | 64 604 116 | 117 485 132 |
| Forskudd fra kunder | 26 590 302 | 18 420 000 |
| Netto prosjekter under utførelse | 38 013 814 | 99 065 132 |
| Opptjent, ikke fakturerte inntekter ikke inkludert i kundefordringer | 13 435 076 | 11 394 447 |
| Forskuddsfakturert produksjon inkl. i annen kortsiktig gjeld | 4 711 422 | 4 418 460 |
| Akkumulerte inntekter på igangværende prosjekter | 206 363 392 | 132 482 843 |
| Akkumulerte kostnader på igangværende prosjekter | 184 890 884 | 119 399 953 |
| Netto resultatført på igangværende prosjekter | 21 472 508 | 13 082 890 |
| Her av estimert kontraktsfortjeneste pr. 31.12.2022 | 10,4% | 9,9% |

Selskapet resultatfører pågående prosjekter i takt med fremdriften etter løpende avregningsmetode.

Fullføringsgraden vurderes ved utgangen av perioden etter utført produksjon. Dette sees sammen med akkumulerte prosjektkostnader som grunnlag for målingen.

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet benytter seg ikke av skattetrekkskonto men har stillet skattetrekksgaranti til Oslo Kommune på 1,8mnok per 31.12.2022.

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

| | ANTALL PÅLYDENDE BALANSEFØRT | | |
|---------------------|------------------------------|-----|---------|
| AKSJEKAPITAL | | | |
| Ordinære aksjer | 5000 | 100 | 500 000 |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

| | AKSJER | EIERANDEL |
|--------------------|--------|-----------|
| AKSJONÆRER: | | |
| Bygg Holdco AS | 2585 | 51,7% |
| Selvaag AS | 2005 | 40,1% |



| | | |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| Ansatte i Selvaag Prosjekt AS | 410 | 8,2% |
| Sum | 5 000 | 100% |

Note 8 Oversikt over endringer i egenkapitalen

| | Aksjekapital | Annen Innskutt Egenkapital | Annen Egenkapital | Sum Egenkapital |
|-------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 31.12.2021 | 500 000 | 0 | 11 855 640 | 12 355 640 |
| Årets resultat | | | 7 070 207 | 7 070 207 |
| Avsatt til utbytte | | | -7 070 207 | -7 070 207 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 500 000 | 0 | 11 855 640 | 12 355 640 |

Note 9 Pantstillelser og garantier

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Skattetrekksgaranti Oslo Kommune | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Avsetninger for egne garantiarbeider | 6 286 867 | 6 873 773 |

Avsetninger for egne garantiarbeider er inkludert i annen kortsiktig gjeld.



Til generalforsamlingen i Selvaag Prosjekt AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Prosjekt AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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.

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



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 avviklet.

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.

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

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Hans-Christian Berger
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------------|---------------|------------------|
| Berger, Hans-Christian | BANKID_MOBILE | 2023-03-16 09:25 |

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.



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

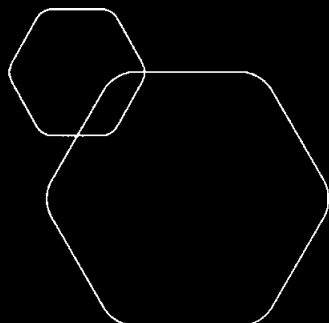
Selvaag Prosjekt AS 16.03.23 Årsregnskap 2022.pdf

| Name | Method | Signed at |
|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| Mejlænder-Larsen, Steinar | BANKID | 2023-03-20 22:11 GMT+01 |
| Rosendahl, Otto | BANKID | 2023-03-16 20:04 GMT+01 |
| Dalsegg, Ivar | BANKID | 2023-03-16 14:45 GMT+01 |
| Løberg, Ylva Merete Kolstad | BANKID | 2023-03-16 14:45 GMT+01 |
| Myrvold, Tore | BANKID_MOBILE | 2023-03-16 14:39 GMT+01 |



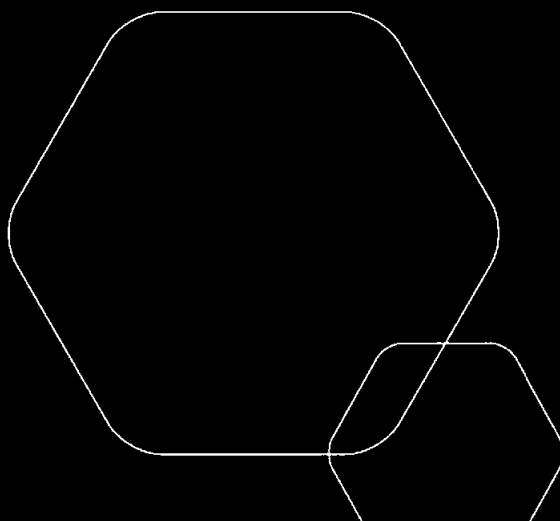
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: B620FFE893A2455991A3FB49A533184D

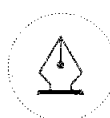


Årsregnskap 2022 Selvaag Prosjekt AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 994 533 207



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



ÅRSBERETNING 2022 FOR SELVAAG PROSJEKT AS

Org.nr: 994 533 207

Virksomhetens art

Selvaag Prosjekt AS er et entreprenørselskap eid av Bygg Holdco AS, et selskap i KB Gruppen. Selvaag AS og selskapets egne ansatte. I mer enn tretten år har selskapet jobbet med å fornye eiendommer for borettslag, boligsameier og eiendomsbesittere. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Redegjørelse for foretakets utsikter

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

Markedet for fornyelse av eksisterende bygningsmasse er et økende marked som er relativt uavhengig av konjunktursvingninger innen nybygg. Fornyelse innenfor dette segmentet og i vårt geografiske område, Stor-Oslo, utgjør mellom 2 og 3 milliarder. Potensialet for vekst er derfor stort.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Året 2022 har vært preget av usikkerhet og uroligheter i Europa. Markedet er også påvirket av økende renter, inflasjon og høye energipriser. For Selvaag Prosjekt har situasjonen gitt utfordringer med leveranser til prosjektene.

Finansiell risiko

Selskapet er ikke eksponert for renterisiko, da det per i dag ikke har gjeld til kredittinstitusjoner. Selskapet har tilstrekkelig soliditet og likviditet og kontantstrømmen i selskapet er tilfredsstillende gjennom året.

Ansvarsforsikring for styret og daglig leder

Styrets medlemmer har styreansvarsforsikring gjennom eierselskapene som de representerer. Daglig leder er forsikret gjennom selskapets ansvarsforsikring.

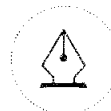
Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Selskapet har null skader med fravær som mål. Totalt sykefravær siste år har vært på 8,5% av total arbeidstid. Styret vurderer det slik at fraværet ikke er knyttet til arbeidsmiljøet.

Selvaag Prosjekt AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 19 ansatte, 5 kvinner og 14 menn. Styret består av 4 menn og daglig leder er kvinne. Selskapets ledergruppe bestod i 2022 av 3 personer, hvorav 1 mann og 2 kvinner. Selskapet tilstreber mangfold i både alder, kjønn og etnisk bakgrunn.

Tiltak mot diskriminering

Selskapet retter oppmerksomhet mot forhold som kan føre til diskriminering på arbeidsplassen. Dette gjelder både sammensatt diskriminering og forebygging av seksuell trakassering. Selskapet kjenner ikke til tilfeller av diskriminering, men er bevisst på mangfold og åpenhet for å sikre transparens. Det er etablert varslingsrutine for selskapets ansatte.



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Gjennomsnittslønnen for kvinner ligger likt med gjennomsnittslønnen for menn. Det gjøres ikke forskjell på ansatte, eller ved ansettelse på grunn av alder, etnisk bakgrunn, livssyn eller kjønn. Bedriften har kartlagt tilstanden for kjønnslikestilling når det gjelder midlertidige ansettelser, deltidsansettelser, uttak av foreldrepermisjon, lønnsforskjeller totalt og innen ulike stillingsgrupper. Ettersom det er færre enn fem av hvert kjønn i de ulike stillingsgruppene blir ikke resultatene fra kartleggingen offentliggjort. Med dette mener selskapet at likestilling er godt ivarettatt.

Selskapet respekterer menneskerettighetene og ILOs kjernekonvensjoner.

Miljørapportering

Ved rådgivning til mulige oppdragsgivere, har Selvaag Prosjekt stort fokus på at energi- og miljømessige tiltak er i samsvar med myndighetenes målsetninger og krav. Salget retter seg i all hovedsak mot kunder i nærområdet. Når det gjelder produktene, jobbes det kontinuerlig innen bransjen for å bedre miljøprofilen, både når det gjelder produksjon, emballering, transport og avfallshåndtering. Selskapet deltar aktivt i dette arbeidet gjennom sitt medlemskap i Start Bank og Product X change.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selvaag Prosjekt AS kostnadsførte forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022 løpende.

Bærekraft

Selskapets formål er i seg selv bærekraftig ved at prosjektene skal bidra til å ta vare på bygg for fremtiden. Det er allikevel behov for at de valgene som tas i prosjektene gjøres bevisst med tanke på blant annet bærekraft, både miljømessig, sosialt og økonomisk.

Åpenhetsloven

Selvaag Prosjekt har håndtert krav i Åpenhetsloven ved å utarbeide retningslinjer til sine leverandører og forretningspartnere, kartlegge risikoområder og jobbe med rutiner for håndtering av stikkprøver og avdekking,- håndtering- og gjenoppretting av skade. Redegjørelsen vil foreligge på selskapets hjemmeside i løpet av juni 2023.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et årsresultat på kr 7 070 207 som foreslås disponert slik:

DISPONERING

Avsatt til utbytte

BELØP

7 070 207



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Oslo, 16.03.2023
Styret i Selvaag Prosjekt AS

Ivar Dalsegg
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Otto Rosendahl
styremedlem

Steinar Mejlænder-Larsen
styremedlem

Ylva Merete Kolstad Løberg
daglig leder



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | | 235 654 490 | 187 838 579 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 145 999 |
| Sum driftsinntekter | | 235 654 490 | 187 984 578 |
| Varekostnad | | 195 569 090 | 151 455 797 |
| Lønnskostnad | 1 | 24 377 722 | 27 054 399 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 232 535 | 442 151 |
| Annen driftskostnad | | 6 916 368 | 8 792 329 |
| Sum driftskostnader | | 227 095 714 | 187 744 677 |
| Driftsresultat | | 8 558 776 | 239 901 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 532 326 | 7 523 |
| Annen rentekostnad | | 3 096 | 300 |
| Annen finanskostnad | | 15 076 | 25 310 |
| Resultat av finansposter | | 514 154 | -18 087 |
| Resultat før skattekostnad | | 9 072 930 | 221 814 |
| Skattekostnad | 3 | 2 002 723 | 57 699 |
| Årsresultat | | 7 070 207 | 164 115 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 7 070 207 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 164 115 |
| Sum overføringer | | 7 070 207 | 164 115 |



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Balanse Selvaag Prosjekt AS

| Eiendeler | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 0 | 1 557 950 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 1 557 950 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Maskiner og anlegg | 2 | 125 215 | 290 119 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 50 723 | 118 354 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 175 939 | 408 474 |
| Sum anleggsmidler | 2, 3 | 175 938 | 1 966 424 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 32 591 010 | 19 463 407 |
| Kortsiktige fordringer | | 1 502 518 | 1 155 487 |
| Utført ikke fakturert produksjon | 5 | 569 299 | 11 394 447 |
| Sum fordringer | | 34 662 827 | 32 013 341 |
| Bankinnskudd | 6 | 48 189 326 | 37 662 090 |
| Sum omløpsmidler | 4, 5, 6 | 82 852 153 | 69 675 431 |
| Sum eiendeler | | 83 028 091 | 71 641 855 |

Selvaag Prosjekt AS

Side 6



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Balanse Selvaag Prosjekt AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 500 000 | 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 7 | 500 000 | 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 11 855 641 | 11 855 640 |
| Sum opptjent egenkapital | 8 | 11 855 641 | 11 855 640 |
| Sum egenkapital | 7, 8 | 12 355 641 | 12 355 640 |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 444 772 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 20 186 558 | 19 299 499 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 205 359 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 3 648 767 | 1 724 037 |
| Utbytte | | 7 070 207 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 9 | 39 322 145 | 38 057 321 |
| Sum kortsiktig gjeld | 3, 5, 9 | 70 227 678 | 59 286 215 |
| Sum gjeld | 3, 5, 9 | 70 672 450 | 59 286 215 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 83 028 091 | 71 641 855 |

Oslo, 16.03.2023
Styret i Selvaag Prosjekt AS

Ivar Dalsegg
styreleder

Tore Myrvold
styremedlem

Otto Rosendahl
styremedlem

Steinar Mejlænder-Larsen
styremedlem

Ylva Merete Kolstad Løberg
daglig leder

Selvaag Prosjekt AS

Side 7



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Prosjekt AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 9 072 930 | 221 814 |
| Ordinære avskrivninger | 2 | 232 535 | 442 151 |
| Endring i kundefordringer | 4 | -13 474 633 | 16 436 060 |
| Endring i leverandørgjeld | | 887 060 | -600 019 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 5, 9 | 13 809 344 | 3 840 700 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 10 527 236 | 20 340 706 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | | 0 | 555 000 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | 0 | 555 000 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 10 527 236 | 20 895 706 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | | 37 662 090 | 16 766 383 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 48 189 326 | 37 662 090 |



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D

NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god norsk regnskapsskikk.

Bruk av estimater

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

Inntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet. Fullføringsgraden på prosjektene beregnes på grunnlag av utført produksjon. Opptjent ikke fakturerte kontraktsinntekter er bokført under andre kortsiktige fordringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

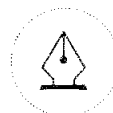
Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Konsolidering

Selskapet inngår i konsernregnskapet til KB Gruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved morselskapets kontor KB Gruppen AS, Mårveien 14, 2211 Kongsvinger.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| LØNSSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Lønninger | 17 876 485 | 21 415 946 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 825 763 | 3 385 103 |
| Pensjonskostnader | 1 003 226 | 1 136 946 |
| Andre ytelser | 2 672 248 | 1 116 405 |
| Sum | 24 377 722 | 27 054 399 |

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2022 var 19 mot 23 i 2021.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

| YTELSER TIL LEDEDE PERSONER | DAGLIG LEDER | STYRET |
|-----------------------------|------------------|----------|
| Lønn | 2 024 777 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 197 720 | 0 |
| Sum | 2 222 497 | 0 |

Selskapet har ikke gitt lån til Daglig leder, øvrige ansatte eller Styret.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 256 780. Det fremkommer ingen honorar for andre tjenester.



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Note 2 Anleggsnote

| | PERSONBILER OG MASKINER | INVENTAR OG NYTTEKJØRETØY / 2 | SUM VARIGE DRIFTSMIDLER |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 731 757 | 427 699 | 1 159 456 |
| Avgang solgte driftsmidler | -103 999 | -70 834 | -174 833 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 627 758 | 356 865 | 984 623 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022 | 502 542 | 306 141 | 808 684 |
| Bokført verdi per 31.12.2022 | 125 215 | 50 724 | 175 939 |
| Årets avskrivninger | 164 904 | 67 631 | 232 535 |
| Avskrivningssatser | 20% | 20% | |

Note 3 Skatt

| ÅRETS SKATTEKOSTNAD | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 205 359 |
| Endring i utsatt skatt | 2 002 723 | -147 660 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 002 723 | 57 699 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 9 072 930 | 221 814 |
| Permanente forskjeller | 30 356 | 40 451 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -21 984 213 | 671 183 |
| Skattepliktig inntekt | -12 880 927 | 933 449 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 205 359 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 205 359 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 9 072 930 | 221 814 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 1 996 045 | 48 799 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 6 678 | 8 899 |
| Sum | 2 002 723 | 57 698 |
| Effektiv skattesats | 22,1 % | 26,0 % |

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 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | -317 098 | -207 822 | 109 276 |
| Tilvirkningskontrakter | 21 506 583 | 0 | -21 506 583 |
| Avsetninger mv | -5 286 867 | -6 873 773 | -586 906 |
| Sum | 14 902 618 | -7 081 595 | -21 984 213 |
| Akkumulert fremførørt underskudd | -12 880 927 | 0 | 12 880 927 |
| Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel | 2 021 692 | -7 081 595 | -9 103 286 |
| Utsatt skatt / skattefordel (22 %) | 444 772 | -1 557 951 | -2 002 723 |



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



Note 4 Kundefordringer

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer til pålydende | 32 593 652 | 19 470 661 |
| Balanseført verdi av kundeordringer 31.12 | 32 593 652 | 19 470 661 |
| Sum resultatførte tap på krav | 0 | 0 |

Det foreligger ingen hendelser som gir grunnlag for nedskrivning av fordringer på prosjektene per 31.12.2022.

Note 5 Prosjekter i arbeid

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjenværende produksjon på prosjekter under utførelse | 64 604 116 | 117 485 132 |
| Forskudd fra kunder | 26 590 302 | 18 420 000 |
| Netto prosjekter under utførelse | 38 013 814 | 99 065 132 |
| Opptjent, ikke fakturerte inntekter ikke inkludert i kundefordringer | 13 435 076 | 11 394 447 |
| Forskuddsfakturert produksjon inkl. i annen kortsiktig gjeld | 4 711 422 | 4 418 460 |
| Akkumulerte inntekter på igangværende prosjekter | 206 363 392 | 132 482 843 |
| Akkumulerte kostnader på igangværende prosjekter | 184 890 884 | 119 399 953 |
| Netto resultatført på igangværende prosjekter | 21 472 508 | 13 082 890 |
| Her av estimert kontraktsfortjeneste pr. 31.12.2022 | 10,4% | 9,9% |

Selskapet resultatfører pågående prosjekter i takt med fremdriften etter løpende avregningsmetode.

Fullføringsgraden vurderes ved utgangen av perioden etter utført produksjon. Dette sees sammen med akkumulerte prosjektkostnader som grunnlag for målingen.

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet benytter seg ikke av skattetrekkskonto men har stillet skattetrekksgaranti til Oslo Kommune på 1,8mnok per 31.12.2022.

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

| | ANTALL PÅLYDENDE BALANSEFØRT | | |
|---------------------|------------------------------|-----|---------|
| AKSJEKAPITAL | | | |
| Ordinære aksjer | 5000 | 100 | 500 000 |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

| | AKSJER | EIERANDEL |
|--------------------|--------|-----------|
| AKSJONÆRER: | | |
| Bygg Holdco AS | 2585 | 51,7% |
| Selvaag AS | 2005 | 40,1% |



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D



| | | |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| Ansatte i Selvaag Prosjekt AS | 410 | 8,2% |
| Sum | 5 000 | 100% |

Note 8 Oversikt over endringer i egenkapitalen

| | Aksjekapital | Annen Innskutt Egenkapital | Annen Egenkapital | Sum Egenkapital |
|-------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 31.12.2021 | 500 000 | 0 | 11 855 640 | 12 355 640 |
| Årets resultat | | | 7 070 207 | 7 070 207 |
| Avsatt til utbytte | | | -7 070 207 | -7 070 207 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 500 000 | 0 | 11 855 640 | 12 355 640 |

Note 9 Pantstillelser og garantier

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Skattetrekksgaranti Oslo Kommune | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Avsetninger for egne garantiarbeider | 6 286 867 | 6 873 773 |

Avsetninger for egne garantiarbeider er inkludert i annen kortsiktig gjeld.



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

Document ID:
B620FFE893A2455991A3FB49A533184D