



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 061 071
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG SOLBERG 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
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			
Kostnader			
Varekostnad		6 582	80 454
Annen driftskostnad	4	3 643 828	5 571 212
Sum kostnader		3 650 410	5 651 666
Driftsresultat		-3 650 410	-5 651 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 969	24 756
Sum finansinntekter		48 969	24 756
Annen finanskostnad		707	540
Sum finanskostnader		707	540
Netto finans		48 262	24 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 602 149	-5 627 449
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-792 473	-1 238 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 809 676	-4 389 411
Årsresultat		-2 809 676	-4 389 411
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 809 676	-4 389 411
Totalresultat		-2 809 676	-4 389 411
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		-2 809 676	-4 389 411
Sum overføringer og disponeringer		-2 809 676	-4 389 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Tomteopsjoner	9	2 747 556	
Sum immaterielle eiendeler		2 747 556	
Sum anleggsmidler		2 747 556	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning	6, 7	224 439 946	97 607 859
Sum varer		224 439 946	97 607 859
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		397 193	8 000 000
Konsernfordringer	6	10 093 460	10 152 342
Sum fordringer		10 490 653	18 152 342
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	861 136	2 271 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 136	2 271 295
Sum omløpsmidler		235 791 734	118 031 496
SUM EIENDELER		238 539 291	118 031 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	12 920 000	12 920 000
Annen innskutt egenkapital	3	27 698 001	19 825 102
Sum innskutt egenkapital	3	42 618 001	34 745 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-16 220 090	-13 410 414
Sum opptjent egenkapital		-16 220 090	-13 410 414
Sum egenkapital	3	26 397 911	21 334 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	3 237 359	1 809 271
Sum avsetninger for forpliktelser		3 237 359	1 809 271
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 000 000	40 000 000
Langsiktig konserngjeld	6	35 882 349	51 985 624
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 785 695	
Sum annen langsiktig gjeld		188 668 044	91 985 624
Sum langsiktig gjeld		191 905 403	93 794 895
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	657 509	679 581
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		48 450	22 625
Annen kortsiktig gjeld		19 530 017	2 199 707
Sum kortsiktig gjeld		20 235 976	2 901 913
Sum gjeld		212 141 379	96 696 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		238 539 291	118 031 496



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Solberg AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig Solberg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 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 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.

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 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 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.

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 Solberg AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 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 Solberg AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Solberg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Varekostnad		6 582	80 454
Annen driftskostnad	4	3 643 828	5 571 212
Sum driftskostnader		<u>3 650 410</u>	<u>5 651 666</u>
Driftsresultat		<u>-3 650 410</u>	<u>-5 651 666</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 969	24 756
Annen finanskostnad		707	540
Resultat av finansposter		<u>48 262</u>	<u>24 217</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 602 149	-5 627 449
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-792 473	-1 238 038
Årsresultat		<u>-2 809 676</u>	<u>-4 389 411</u>
Overføringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		-2 809 676	-4 389 411
Sum overføringer		<u>-2 809 676</u>	<u>-4 389 411</u>



Balanse

Selvaag Bolig Solberg AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Tomteopsjoner	9	2 747 556	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 747 556</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 747 556</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6, 7	224 439 946	97 607 859
Andre kortsiktige fordringer		397 193	8 000 000
Andre fordringer på selskap i samme konsern	6	10 093 460	10 152 342
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	861 136	2 271 295
Sum omløpsmidler		<u>235 791 734</u>	<u>118 031 496</u>
Sum eiendeler		<u>238 539 291</u>	<u>118 031 496</u>



Balanse

Selvaag Bolig Solberg AS

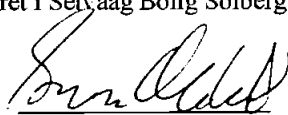
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	12 920 000	12 920 000
Annen innskutt egenkapital	3	27 698 001	19 825 102
Sum innskutt egenkapital	3	<u>42 618 001</u>	<u>34 745 102</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-16 220 090	-13 410 414
Sum opptjent egenkapital		<u>-16 220 090</u>	<u>-13 410 414</u>
Sum egenkapital	3	<u>26 397 911</u>	<u>21 334 688</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	8	3 237 359	1 809 271
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 000 000	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 785 695	0
Gjeld til selskap i samme konsern	6	35 882 349	51 985 624
Sum annen langsiktig gjeld		<u>188 668 044</u>	<u>91 985 624</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	657 509	679 581
Skyldig offentlige avgifter		48 450	22 625
Annen kortsiktig gjeld		19 530 017	2 199 707
Sum kortsiktig gjeld		<u>20 235 976</u>	<u>2 901 913</u>
Sum gjeld		<u>212 141 379</u>	<u>96 696 808</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>238 539 291</u>	<u>118 031 496</u>

Oslo, 05.03.2021

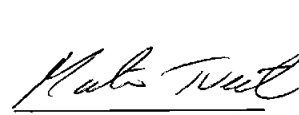
Styret i Selvaag Bolig Solberg AS



Øystein Klurgland
styremedlem



Sverre Molvik
styreleder



Mats Henning Tveit
styremedlem



Selvaag Bolig Solberg AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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 nyttegjørt.

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



Selvaag Bolig Solberg AS

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	2 000	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 000 000	19 825 102	12 920 000	-13 410 414	21 334 688
Årets resultat	0	0	0	-2 809 676	-2 809 676
Mottatt konsernbidrag	0	7 872 899	0	0	7 872 899
Egenkapital 31.12.2020	2 000 000	27 698 001	12 920 000	-16 220 090	26 397 911

Note 4 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 et honorar til revisor i 2020 på kr 34 944 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

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

Selskapet har stilt pant i tomt og bygg under oppføring.



Selvaag Bolig Solberg AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	10 093 460	10 152 342
Sum	10 093 460	10 152 342
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	35 882 349	51 985 624
Sum	35 882 349	51 985 624
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	289 375	543 375
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	0	37 500
Sum	289 375	580 875
Pansatte eiendeler		
Varebeholdning/tomt	224 439 946	97 607 859
Sum	224 439 946	97 607 859

Note 7 Varebeholdning

	2020	2019
Varebeholdning		
Tomt	0	17 848 258
Varer i arbeid	249 927 446	79 759 601
Balanseført verdi pr. 31.12	249 927 446	97 607 859

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

**Selvaag Bolig Solberg AS****Note 8 Skatt**

	2020	2019
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-2 220 561	-2 233 515
Endring i utsatt skatt	1 428 088	995 477
Skattekostnad ordinært resultat	-792 473	-1 238 038
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 602 149	-5 627 449
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-6 491 312	-4 524 894
Mottatt konsernbidrag	10 093 460	10 152 342
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 220 561	-2 233 515
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 220 561	2 233 515
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 602 149	-5 627 449
Beregnet skatt av resultat før skatt	-792 473	-1 238 039
Sum	-792 473	-1 238 039
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	14 715 271	8 223 959	-6 491 312
Sum	14 715 271	8 223 959	-6 491 312
Grunnlag for utsatt skatt	14 715 271	8 223 959	-6 491 312
Utsatt skatt (22 %)	3 237 359	1 809 271	-1 428 088

Note 9 Tomteopsjoner

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

For Portefølje B: Opsjonspremien betales kvartalsvis.

For Portefølje C: Opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten.