



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 069 197  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG HOVINENGA AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	295 000	195 384 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>295 000</b>	<b>195 384 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-3 482 975	89 776 885
Annen driftskostnad	5	18 235	3 105 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>-3 464 741</b>	<b>92 882 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 759 741</b>	<b>102 502 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 175 218	209 022
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 175 218</b>	<b>209 022</b>
Annen rentekostnad			222 697
Annen finanskostnad		1 208	1 217
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 208</b>	<b>223 914</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 174 009</b>	<b>-14 892</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 933 750</b>	<b>102 487 151</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 085 426	22 596 001
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 848 324</b>	<b>79 891 150</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 848 324</b>	<b>79 891 150</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 848 324</b>	<b>79 891 150</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 848 324</b>	<b>79 891 150</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		15 000 000	
Konsernbidrag			81 900 000
Overført fra/til annen egenkapital		-11 151 676	-2 008 850



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		3 848 324	79 891 150



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		961 163
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>961 163</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10	4 615 529	121 065 258
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 615 529</b>	<b>121 065 258</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 615 529</b>	<b>122 026 420</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 954 000
Andre kortsiktige fordringer		10 370	
Konsernfordringer	10		
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 370</b>	<b>5 954 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	413 118	3 466 815
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>413 118</b>	<b>3 466 815</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>423 488</b>	<b>9 420 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 039 017</b>	<b>131 447 235</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	743 255	743 255
Annen innskutt egenkapital			14 623 999



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>743 255</b>	<b>15 367 254</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 722 229	690 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 722 229</b>	<b>690 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>4 465 484</b>	<b>16 057 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	8 700	148 861
Betalbar skatt	6		5 871 727
Annen kortsiktig gjeld	10	564 833	109 368 916
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>573 533</b>	<b>115 389 504</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>573 533</b>	<b>115 389 504</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 039 017</b>	<b>131 447 235</b>



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Hovinenga AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Hovinenga AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

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



#### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### **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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 5. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Petter Walstad**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

**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 Hovinenga AS

 Legally signed by  
Sverre Molvik  
2022-03-17

 Legally signed by  
Christopher Brunvoll  
2022-03-17

 Legally signed by  
Øystein Klungland  
2022-03-17

## Årsrapport for 2021

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Årsberetning

### Revisjonsberetning



## Selvaag Bolig Hovinenga AS

### Styrets årsberetning 2021

#### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 12.08.2015. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Hovin i Oslo. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 88,6%.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2022.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2021 er satt opp basert på dette.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

#### Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

#### Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er tre menn i styret.

#### Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

#### Årets resultat

Styret foreslår at årets resultat for selskapet disponeres slik:

Utbetalt utbytte	kr	15 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr	-11 151 676
Sum	kr	3 848 324

Oslo, 5. mars 2022  
Styret for Selvaag Bolig Hovinenga AS

Sverre Molvik  
styreleder

Christopher Brunvoll  
styremedlem

Øystein Klungland  
styremedlem



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Hovinenga AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	4	295 000	195 384 926
Sum driftsinntekter		<u>295 000</u>	<u>195 384 926</u>
Varekostnad		-3 482 975	89 776 885
Annen driftskostnad	5	18 235	3 105 998
Sum driftskostnader		<u>-3 464 741</u>	<u>92 882 883</u>
Driftsresultat		<u>3 759 741</u>	<u>102 502 044</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 175 218	209 022
Annen rentekostnad		0	222 697
Annen finanskostnad		1 208	1 217
Resultat av finansposter		<u>1 174 009</u>	<u>-14 892</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 933 750	102 487 151
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 085 426	22 596 001
Ordinært resultat		<u>3 848 324</u>	<u>79 891 150</u>



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Hovinenga AS

	Note	2021	2020
Årsresultat		<u>3 848 324</u>	<u>79 891 150</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		<b>3 848 324</b>	<b>79 891 150</b>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		0	79 891 150
Overføringer			
Tilleggsutbytte		15 000 000	0
Avsatt konsernbidrag		0	81 900 000
Overført fra/til annen egenkapital		-11 151 676	-2 008 850
Sum overføringer		<u>3 848 324</u>	<u>79 891 150</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Hovinenga AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	6	0	961 163
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>961 163</u>
Lån til foretak i samme konsern	10	4 615 529	121 065 258
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 615 529</u>	<u>121 065 258</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 615 529</u>	<u>122 026 420</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	5 954 000
Andre kortsiktige fordringer		10 370	0
Sum fordringer		<u>10 370</u>	<u>5 954 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	413 118	3 466 815
Sum omløpsmidler		<u>423 488</u>	<u>9 420 815</u>
Sum eiendeler		<u>5 039 017</u>	<u>131 447 235</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Hovinenga AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	743 255	743 255
Annen innskutt egenkapital		0	14 623 999
Sum innskutt egenkapital		<u>743 255</u>	<u>15 367 254</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 722 229	690 477
Sum opptjent egenkapital		<u>3 722 229</u>	<u>690 477</u>
Sum egenkapital	9	<u>4 465 484</u>	<u>16 057 731</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	8 700	148 861
Betalbar skatt	6	0	5 871 727
Annen kortsiktig gjeld	10	564 833	109 368 916
Sum kortsiktig gjeld		<u>573 533</u>	<u>115 389 504</u>
Sum gjeld		<u>573 533</u>	<u>115 389 504</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 039 017</u>	<u>131 447 235</u>

Oslo, 05.03.2022  
Styret i Selvaag Bolig Hovinenga AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Sverre Molvik  
styreleder

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Selvaag Bolig Hovinenga AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 933 750	102 487 151
Periodens betalte skatt		5 995 990	30 368 388
Endring i varelager		0	88 855 582
Endring i kundefordringer		5 954 000	10 411 050
Endring i leverandørgjeld		-140 161	-1 624 300
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-10 370	273 494 806
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>4 741 228</u>	<u>443 255 901</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	-121 065 258
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-121 065 258</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		116 449 728	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		108 804 083	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		15 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		-15 000 000	0
Utbetalinger av konsernbidrag		440 570	378 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>7 205 075</u>	<u>-378 000 000</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		11 946 303	-55 809 357
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		3 466 815	59 276 171
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>15 413 119</u>	<u>3 466 815</u>



## Selvaag Bolig Hovinenga AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 3 og 4 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

#### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

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

#### Kostnader

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

#### Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

#### Skatter

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

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

### Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

#### Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi.

#### Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

### Note 3 Finansiell risikostyring

#### Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Selvaag Bolig Hovinenga AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

#### a) Markedsrisiko:

##### (i) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter



## Selvaag Bolig Hovinenga AS

spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

### (ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektene fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

### (iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

## b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

## c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

## Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2021	2020
Overlevering av boliger	295 000	195 199 000
Tilvalgsinntekter/leieinntekter	0	107 346
<b>Sum</b>	<b>295 000</b>	<b>195 306 346</b>



## Selvaag Bolig Hovinenga AS

### Note 5 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 2021.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2021	2020
Revisjon	30 228	34 944
Bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>30 228</b>	<b>34 944</b>

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	124 263	28 971 727
Endring i utsatt skatt	961 163	-6 375 726
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 085 426</b>	<b>22 596 001</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 933 750	102 487 151
Permanente forskjeller	0	221 947
Endring i midlertidige forskjeller	-4 368 916	28 980 570
Avgitt konsernbidrag	-564 833	-105 000 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>26 689 668</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	124 263	28 971 727
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-124 263	-23 100 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>5 871 727</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 933 750	102 487 151
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 085 425	22 547 173
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	48 828
<b>Sum</b>	<b>1 085 425</b>	<b>22 596 002</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Avsetninger mv	0	-4 368 916	-4 368 916
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-4 368 916</b>	<b>-4 368 916</b>



## Selvaag Bolig Hovinenga AS

<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-4 368 916</b>	<b>-4 368 916</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-961 162</b>	<b>-961 162</b>

### Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

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

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	743 255	1,0000	743 255

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Selvaag Bolig ASA	743 255	100 %
<b>Sum</b>	<b>743 255</b>	<b>100 %</b>

### Note 9 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	743 255	14 623 999	690 477	16 057 731
Tilleggsutbytte	0	-15 000 000	0	-15 000 000
Reklassifisering	0	376 001	-376 001	0
Årets resultat	0	0	3 848 324	3 848 324
Avgitt konsernbidrag	0	0	-440 570	-440 570
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>743 255</b>	<b>0</b>	<b>3 722 229</b>	<b>4 465 484</b>



**Selvaag Bolig Hovinenga AS**

---

**Note 10 Fordringer og gjeld**

<b>Kortsiktig gjeld mot konsernselskap</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selvaag Bolig ASA	564 833	105 000 000
<b>Sum</b>	<b>564 833</b>	<b>105 000 000</b>
<b>Leverandørgjeld til konsernselskap</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selvaag Bolig ASA	0	148 861
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>148 861</b>
<b>Langsiktig fordring mot konsernselskap</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selvaag Bolig ASA	4 615 529	121 065 258
<b>Sum</b>	<b>4 615 529</b>	<b>121 065 258</b>
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>