



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 001 105
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN 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: Gro Ytreland
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		-1 429 036	3 661 700
Annen driftskostnad	4	2 408 460	5 463 309
Sum kostnader		979 424	9 125 010
Driftsresultat		-979 424	-9 125 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 691 136	83 911
Annen finansinntekt	9	67 318 804	
Sum finansinntekter		69 009 940	83 911
Annen rentekostnad			18 392
Annen finanskostnad		203	421
Sum finanskostnader		203	18 813
Netto finans		69 009 737	65 098
Ordinært resultat før skattekostnad		68 030 313	-9 059 912
Skattekostnad på ordinært resultat	8	156 532	-1 989 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 873 781	-7 070 777
Årsresultat		67 873 781	-7 070 777
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 873 781	-7 070 777
Totalresultat		67 873 781	-7 070 777
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 102 517	
Overført til/fra annen egenkapital		64 771 264	-7 070 777
Sum overføringer og disponeringer		67 873 781	-7 070 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	10 935 591	15 344 493
Sum finansielle anleggsmidler		10 935 591	15 344 493
Sum anleggsmidler		10 935 591	15 344 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7	449 959 616	566 948 440
Fordringer			
Kundefordringer		1 048 044	1 230 000
Andre kortsiktige fordringer	7	4 000 000	27 857 666
Sum fordringer		5 048 044	29 087 666
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	17 420 291	31 480 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 420 291	31 480 627
Sum omløpsmidler		472 427 951	627 516 733
SUM EIENDELER		483 363 542	642 861 225
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	8 502 209	8 502 209
Annen innskutt egenkapital	3	67 004 196	67 004 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		76 506 405	76 506 405
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 624 209	-37 147 055
Sum opptjent egenkapital		27 624 209	-37 147 055
Sum egenkapital		104 130 614	39 359 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		5 332 174	6 050 711
Sum avsetninger for forpliktelser		5 332 174	6 050 711
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		26 859 833
Sum annen langsiktig gjeld			26 859 833
Sum langsiktig gjeld		5 332 174	32 910 544
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		241 000 000	438 000 000
Leverandørgjeld	7	13 719 557	31 593 281
Annen kortsiktig gjeld	7	119 181 197	100 998 051
Sum kortsiktig gjeld		373 900 754	570 591 332
Sum gjeld		379 232 928	603 501 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		483 363 542	642 861 225



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 269350

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 001 105
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN 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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 09.06.2021



Organisasjonsnr: 912 001 105
SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		-1 429 036	3 661 700
Annen driftskostnad	4	2 408 460	5 463 309
Sum kostnader		979 424	9 125 010
Driftsresultat		-979 424	-9 125 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 691 136	83 911
Annen finansinntekt	9	67 318 804	
Sum finansinntekter		69 009 940	83 911
Annen rentekostnad			18 392
Annen finanskostnad		203	421
Sum finanskostnader		203	18 813
Netto finans		69 009 737	65 098
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	156 532	-1 989 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 873 781	-7 070 777
Årsresultat		67 873 781	-7 070 777
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 873 781	-7 070 777
Totalresultat		67 873 781	-7 070 777
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 102 517	
Overført til/fra annen egenkapital		64 771 264	-7 070 777
Sum overføringer og disponeringer		67 873 781	-7 070 777



Organisasjonsnr: 912 001 105
SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	10 935 591	15 344 493
Sum finansielle anleggsmidler		10 935 591	15 344 493
Sum anleggsmidler		10 935 591	15 344 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7	449 959 616	566 948 440
Fordringer			
Kundefordringer		1 048 044	1 230 000
Andre kortsiktige fordringer	7	4 000 000	27 857 666
Sum fordringer		5 048 044	29 087 666
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	17 420 291	31 480 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 420 291	31 480 627
Sum omløpsmidler		472 427 951	627 516 733
SUM EIENDELER		483 363 542	642 861 225
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	8 502 209	8 502 209
Annen innskutt egenkapital	3	67 004 196	67 004 196
Sum innskutt egenkapital		76 506 405	76 506 405
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 624 209	-37 147 055
Sum opptjent egenkapital		27 624 209	-37 147 055



Sum egenkapital	104 130 614	39 359 350
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	5 332 174	6 050 711
Sum avsetninger for forpliktelseser	5 332 174	6 050 711
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	7	26 859 833
Sum annen langsiktig gjeld		26 859 833
Sum langsiktig gjeld	5 332 174	32 910 544
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	241 000 000	438 000 000
Leverandørgjeld	7	31 593 281
Annen kortsiktig gjeld	7	100 998 051
Sum kortsiktig gjeld	373 900 754	570 591 332
Sum gjeld	379 232 928	603 501 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	483 363 542	642 861 225



Organisasjonsnr: 912 001 105
SELVAAG BOLIG VINTERPORTALEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	10000.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Selvaag Bolig Lørenskog AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Varekostnad		-1 429 036	3 661 700
Annen driftskostnad	4	2 408 460	5 463 309
Sum driftskostnader		<u>979 424</u>	<u>9 125 010</u>
Driftsresultat		<u>-979 424</u>	<u>-9 125 010</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 691 136	83 911
Annen finansinntekt	9	67 318 804	0
Annen rentekostnad		0	18 392
Annen finanskostnad		203	421
Resultat av finansposter		<u>69 009 737</u>	<u>65 098</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		68 030 313	-9 059 912
Skattekostnad på ordinært resultat	8	156 532	-1 989 135
Ordinært resultat		<u>67 873 781</u>	<u>-7 070 777</u>
Årsresultat		<u>67 873 781</u>	<u>-7 070 777</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		3 102 517	0
Overført til/fra annen egenkapital		64 771 264	-7 070 777
Sum overføringer		<u>67 873 781</u>	<u>-7 070 777</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Andre langsiktige fordringer	7	10 935 591	15 344 493
Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 935 591</u>	<u>15 344 493</u>
Sum anleggsmidler		<u>10 935 591</u>	<u>15 344 493</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6, 7	449 959 616	566 948 440
Kundefordringer		1 048 044	1 230 000
Andre kortsiktige fordringer	7	4 000 000	27 857 666
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	17 420 291	31 480 627
Sum omløpsmidler		<u>472 427 951</u>	<u>627 516 733</u>
Sum eiendeler		<u>483 363 542</u>	<u>642 861 225</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	8 502 209	8 502 209
Annen innskutt egenkapital	3	67 004 196	67 004 196
Sum innskutt egenkapital		<u>76 506 405</u>	<u>76 506 405</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 624 209	-37 147 055
Sum opptjent egenkapital		<u>27 624 209</u>	<u>-37 147 055</u>
Sum egenkapital		<u>104 130 614</u>	<u>39 359 350</u>
Gjeld			
Utsatt skatt		5 332 174	6 050 711
Sum avsetning for forpliktelser		<u>5 332 174</u>	<u>6 050 711</u>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	26 859 833
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>26 859 833</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		241 000 000	438 000 000
Leverandørgjeld	7	13 719 557	31 593 281
Annen kortsiktig gjeld	7	119 181 197	100 998 051
Sum kortsiktig gjeld		<u>373 900 754</u>	<u>570 591 332</u>
Sum gjeld		<u>379 232 928</u>	<u>603 501 876</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>483 363 542</u>	<u>642 861 225</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

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 kontrakts metode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktene 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 Vinterportalen AS

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	10 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig Lørenskog AS	100	100 %
Sum	100	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	8 502 209	67 004 196	-37 147 055	39 359 350
Avgitt konsernbidrag	0	0		-3 102 517	-3 102 517
Årets resultat	0	0	0	67 873 781	67 873 781
Egenkapital 31.12.	1 000 000	8 502 209	67 004 196	27 624 209	104 130 614

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.

I 2020 er det kostnadsført kr 34 944 som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler. Bankinnskudd for 2020 utgjør kr 17 420 291.

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

Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	449 959 616	566 948 440
Ferdigvarer	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	449 959 616	566 948 440

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning. Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for bokført gjeld til kredittinstitusjoner.



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Kortsiktig fordring selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	0	27 857 666
Totalt	0	27 857 666
Kortsiktig gjeld selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	3 977 586	0
Totalt	3 977 586	0
Leverandørgjeld selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	89 375	538 753
Totalt	89 375	538 753
Langsiktig fordring selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	10 935 591	0
Totalt	10 935 591	0
Langsiktig gjeld selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	0	16 060 892
Selvaag Bolig Lørenskog AS	0	10 798 941
Totalt	0	26 859 833
Pantsatte eiendeler		
Varebeholdning	449 959 616	566 948 440
Totalt	449 959 616	566 948 440



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Note 8 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	875 069	-6 128 687
Endring i utsatt skatt	-718 537	4 139 552
Skattekostnad ordinært resultat	156 532	-1 989 135

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	68 030 313	-9 059 912
Permanente forskjeller	-67 318 804	18 392
Endring i midlertidige forskjeller	3 266 077	-18 816 146
Mottatt konsernbidrag	0	27 857 666
Avgitt konsernbidrag	-3 977 586	0
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	875 069	-6 128 687
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-875 069	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	6 128 687
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Endring</u>
Varebeholdning	24 237 154	27 503 231	3 266 077
Sum	24 237 154	27 503 231	3 266 077
Grunnlag for utsatt skatt	24 237 154	27 503 231	3 266 077
Utsatt skatt (22 %)	5 332 174	6 050 711	718 537

Note 9 Salg av aksjer til nærstående

Selvaag Bolig Vinterportalen AS stiftet den 13.1.2020 Snølia Utleiebolig AS med kr. 30 000 i aksjekapital.. Dette selskapet ble videre solgt den 25. september 2020 til Selvaag Utleiebolig AS for kr 67 318 803. Selskapet bestod i all vesentlig grad av prosjektet Snølia trinn 1 ferdig oppført bestående av 157 leiligheter.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig Vinterportalen 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 Vinterportalen 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 Vinterportalen AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Varekostnad		-1 429 036	3 661 700
Annen driftskostnad	4	2 408 460	5 463 309
Sum driftskostnader		<u>979 424</u>	<u>9 125 010</u>
Driftsresultat		<u>-979 424</u>	<u>-9 125 010</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 691 136	83 911
Annen finansinntekt	9	67 318 804	0
Annen rentekostnad		0	18 392
Annen finanskostnad		203	421
Resultat av finansposter		<u>69 009 737</u>	<u>65 098</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		68 030 313	-9 059 912
Skattekostnad på ordinært resultat	8	156 532	-1 989 135
Ordinært resultat		<u>67 873 781</u>	<u>-7 070 777</u>
Årsresultat		<u>67 873 781</u>	<u>-7 070 777</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		3 102 517	0
Overført til/fra annen egenkapital		64 771 264	-7 070 777
Sum overføringer		<u>67 873 781</u>	<u>-7 070 777</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Andre langsiktige fordringer	7	10 935 591	15 344 493
Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 935 591</u>	<u>15 344 493</u>
Sum anleggsmidler		<u>10 935 591</u>	<u>15 344 493</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6, 7	449 959 616	566 948 440
Kundefordringer		1 048 044	1 230 000
Andre kortsiktige fordringer	7	4 000 000	27 857 666
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	17 420 291	31 480 627
Sum omløpsmidler		<u>472 427 951</u>	<u>627 516 733</u>
Sum eiendeler		<u>483 363 542</u>	<u>642 861 225</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	8 502 209	8 502 209
Annen innskutt egenkapital	3	67 004 196	67 004 196
Sum innskutt egenkapital		<u>76 506 405</u>	<u>76 506 405</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 624 209	-37 147 055
Sum opptjent egenkapital		<u>27 624 209</u>	<u>-37 147 055</u>
Sum egenkapital		<u>104 130 614</u>	<u>39 359 350</u>
Gjeld			
Utsatt skatt		5 332 174	6 050 711
Sum avsetning for forpliktelseser		<u>5 332 174</u>	<u>6 050 711</u>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	26 859 833
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>26 859 833</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		241 000 000	438 000 000
Leverandørgjeld	7	13 719 557	31 593 281
Annen kortsiktig gjeld	7	119 181 197	100 998 051
Sum kortsiktig gjeld		<u>373 900 754</u>	<u>570 591 332</u>
Sum gjeld		<u>379 232 928</u>	<u>603 501 876</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>483 363 542</u>	<u>642 861 225</u>



Balanse

Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

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 kontrakts metode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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

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

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	10 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig Lørenskog AS	100	100 %
Sum	100	100 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	8 502 209	67 004 196	-37 147 055	39 359 350
Avgitt konsernbidrag	0	0		-3 102 517	-3 102 517
Årets resultat	0	0	0	67 873 781	67 873 781
Egenkapital 31.12.	1 000 000	8 502 209	67 004 196	27 624 209	104 130 614

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.

I 2020 er det kostnadsført kr 34 944 som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler. Bankinnskudd for 2020 utgjør kr 17 420 291.

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

Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	449 959 616	566 948 440
Ferdigvarer	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	449 959 616	566 948 440

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning. Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for bokført gjeld til kredittinstitusjoner.



Selvaag Bolig Vinterportalen AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktig fordring selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	0	27 857 666
Totalt	0	27 857 666

Kortsiktig gjeld selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	3 977 586	0
Totalt	3 977 586	0

Leverandørgjeld selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	89 375	538 753
Totalt	89 375	538 753

Langsiktig fordring selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	10 935 591	0
Totalt	10 935 591	0

Langsiktig gjeld selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	0	16 060 892
Selvaag Bolig Lørenskog AS	0	10 798 941
Totalt	0	26 859 833

Pantsatte eiendeler	2020	2019
Varebeholdning	449 959 616	566 948 440
Totalt	449 959 616	566 948 440

**Selvaag Bolig Vinterportalen AS****Note 8 Skatt**

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	875 069	-6 128 687
Endring i utsatt skatt	-718 537	4 139 552
Skattekostnad ordinært resultat	156 532	-1 989 135
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	68 030 313	-9 059 912
Permanente forskjeller	-67 318 804	18 392
Endring i midlertidige forskjeller	3 266 077	-18 816 146
Mottatt konsernbidrag	0	27 857 666
Avgitt konsernbidrag	-3 977 586	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	875 069	-6 128 687
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-875 069	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	6 128 687
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	24 237 154	27 503 231	3 266 077
Sum	24 237 154	27 503 231	3 266 077
Grunnlag for utsatt skatt	24 237 154	27 503 231	3 266 077
Utsatt skatt (22 %)	5 332 174	6 050 711	718 537

Note 9 Salg av aksjer til nærstående

Selvaag Bolig Vinterportalen AS stiftet den 13.1.2020 Snølia Utleiebolig AS med kr. 30 000 i aksjekapital.. Dette selskapet ble videre solgt den 25. september 2020 til Selvaag Utleiebolig AS for kr 67 318 803. Selskapet bestod i all vesentlig grad av prosjektet Snølia trinn 1 ferdig oppført bestående av 157 leiligheter.