



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 834 859  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LANDÅS AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 12.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 07.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	43 527 000	955 022 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 527 000</b>	<b>955 022 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		20 417 873	871 937 292
Annen driftskostnad	5	3 397 275	5 420 211
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 815 147</b>	<b>877 357 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 711 853</b>	<b>77 664 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		544 982	6 951
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>544 982</b>	<b>6 951</b>
Annen rentekostnad		151 599	
Annen finanskostnad		944	3 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 543</b>	<b>3 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>392 439</b>	<b>3 588</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 104 292</b>	<b>77 668 399</b>
Skattekostnad på resultat	6	4 400 965	15 523 936
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 703 327</b>	<b>62 144 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 703 327</b>	<b>62 144 463</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 703 327</b>	<b>62 144 463</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 703 327</b>	<b>62 144 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			88 222 010
Overført fra/til annen egenkapital		15 703 327	-26 077 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 703 327</b>	<b>62 144 463</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7	73 151 966	34 409 360
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>73 151 966</b>	<b>34 409 360</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 151 966</b>	<b>34 409 360</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 9	<b>344 714 821</b>	<b>316 316 830</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 449 096	27 141 623
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 449 096</b>	<b>27 141 623</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 129 004	80 992 983
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 129 004</b>	<b>80 992 983</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>357 292 920</b>	<b>424 451 435</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>430 444 886</b>	<b>458 860 795</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	51 850	51 850
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	35 255 040	35 255 040
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11	<b>35 306 890</b>	<b>35 306 890</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	11	-19 551 713	-35 255 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 551 713</b>	<b>-35 255 040</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>15 755 177</b>	<b>51 850</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	8 699 674	7 951 228
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 699 674</b>	<b>7 951 228</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	330 299 477	261 674 911
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>330 299 477</b>	<b>261 674 911</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>338 999 150</b>	<b>269 626 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	13 591 139	5 486 535
Betalbar skatt	6	3 652 519	11 967 230
Annen kortsiktig gjeld		58 446 901	171 729 042
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 690 559</b>	<b>189 182 807</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>414 689 710</b>	<b>458 808 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>430 444 886</b>	<b>458 860 795</b>



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Landås AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Landås AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, 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 2023, 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i styrets årsberetning 2023. 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 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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



#### 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, 5. mars 2024  
**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	2024-03-08 15:09

**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 Landås AS



### Årsrapport for 2023

#### Årsregnskap

- Styrets årberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noteopplysninger

#### Revisjonsberetning



## Selvaag Bolig Landås AS

### Styrets årsberetning 2023

#### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 04.04.2011. Selvaag Bolig Landås AS er et selskap med forretningsadresse og virksomhet i Oslo kommune. Selskapet eier flere eiendommer som er regulert med blandingsformål bolig og/eller næring. Selskapet er datterselskap av Selvaag Bolig ASA.

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 3,66 %.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Inntekt og varekostnad i 2022 stammer fra overlevering av boliger i prosjektet.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2024.

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 2023 er satt opp basert på dette.

#### Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

#### 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.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd på kr 15 703 327 overføres til annen egenkapital

Oslo, 05.03.2024

Styret i Selvaag Bolig Landås AS

---

Sverre Molvik  
styremedlem

---

Christopher Brunvoll  
styremedlem

---

Øystein Klungland  
styreleder



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Landås AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	4	43 527 000	955 022 313
Sum driftsinntekter		<u>43 527 000</u>	<u>955 022 313</u>
Varekostnad		20 417 873	871 937 292
Annen driftskostnad	5	3 397 275	5 420 211
Sum driftskostnader		<u>23 815 147</u>	<u>877 357 503</u>
Driftsresultat		<u>19 711 853</u>	<u>77 664 811</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		544 982	6 951
Annen rentekostnad		151 599	0
Annen finanskostnad		944	3 363
Resultat av finansposter		<u>392 439</u>	<u>3 588</u>
Resultat før skattekostnad		20 104 292	77 668 399
Skattekostnad på resultat	6	4 400 965	15 523 936
Resultat		<u>15 703 327</u>	<u>62 144 463</u>
Årsresultat		<u>15 703 327</u>	<u>62 144 463</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		<b>15 703 327</b>	<b>62 144 463</b>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	88 222 010
Overført fra/til annen egenkapital		15 703 327	-26 077 547
Sum overføringer		<u>15 703 327</u>	<u>62 144 463</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Landås AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Tomteopsjoner	7	73 151 966	34 409 360
Sum immaterielle eiendeler		<u>73 151 966</u>	<u>34 409 360</u>
Sum anleggsmidler		<u>73 151 966</u>	<u>34 409 360</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	344 714 821	316 316 830
Fordringer			
Kundefordringer		2 449 096	27 141 623
Sum fordringer		<u>2 449 096</u>	<u>27 141 623</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 129 004	80 992 983
Sum omløpsmidler		<u>357 292 920</u>	<u>424 451 435</u>
Sum eiendeler		<u>430 444 886</u>	<u>458 860 795</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Landås AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	51 850	51 850
Annen innskutt egenkapital	11	35 255 040	35 255 040
Sum innskutt egenkapital	11	<u>35 306 890</u>	<u>35 306 890</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-19 551 713	-35 255 040
Sum opptjent egenkapital		<u>-19 551 713</u>	<u>-35 255 040</u>
Sum egenkapital	11	<u>15 755 177</u>	<u>51 850</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	8 699 674	7 951 228
Sum avsetning for forpliktelser		<u>8 699 674</u>	<u>7 951 228</u>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	330 299 477	261 674 911
Sum annen langsiktig gjeld		<u>330 299 477</u>	<u>261 674 911</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	13 591 139	5 486 535
Betalbar skatt	6	3 652 519	11 967 230
Annen kortsiktig gjeld		58 446 901	171 729 042
Sum kortsiktig gjeld		<u>75 690 559</u>	<u>189 182 807</u>
Sum gjeld		<u>414 689 710</u>	<u>458 808 946</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>430 444 886</u>	<u>458 860 795</u>

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Selvaag Bolig Landås AS

Sverre Molvik  
styremedlem

Christopher Brunvoll  
styremedlem

Øystein Klungland  
styreleder



## Indirekte kontantstrøm

### Selvaag Bolig Landås AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	20 104 292	77 668 399
Endring i varelager	-28 397 991	635 147 219
Endring i kundefordringer	24 692 527	150 382
Endring i leverandørgjeld	8 104 604	-18 399 280
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-11 967 230	-113 105 141
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>12 536 201</u>	<u>581 461 579</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	29 881 960	27 634 430
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	472 267 353
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	113 282 141	81 162 280
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-83 400 181</u>	<u>-525 795 203</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-70 863 980	55 666 376
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	80 992 983	25 326 608
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	<u>10 129 004</u>	<u>80 992 983</u>



## Selvaag Bolig Landås AS

### 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. 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



## Selvaag Bolig Landås AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

### 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. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatene 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 fremtiden 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 ferdigstillelse 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 verdivurderingsekspertiser 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 prissisiko), 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 Solberg AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

#### a) Markedsrisiko:

##### (i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko 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 prissisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



## Selvaag Bolig Landås AS

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

	2023	2022
Overlevering av boliger	43 527 000	940 959 000
Tilvalgsinntekter	0	14 063 313
Leieinntekter	0	0
<b>Sum</b>	<b>43 527 000</b>	<b>955 022 313</b>

## 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 2023. Det er kostnadsført et honorar til revisor i 2023 på kr 46 125 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



## Selvaag Bolig Landås AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 652 519	36 850 361
Endring i utsatt skatt	748 446	-21 326 425
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 400 965</b>	<b>15 523 936</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	20 104 292	77 668 399
Permanente forskjeller	-99 907	-7 105 056
Endring i midlertidige forskjeller	-3 402 028	96 938 296
Avgitt konsernbidrag	0	-113 105 141
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 602 357</b>	<b>54 396 498</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 652 519	36 850 361
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-24 883 131
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 652 519</b>	<b>11 967 230</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	20 104 292	77 668 399
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 422 944	17 087 048
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-21 980	-1 563 112
<b>Sum</b>	<b>4 400 965</b>	<b>15 523 935</b>
Effektiv skattesats	21,9 %	20,0 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	39 543 972	36 141 944	-3 402 028
<b>Sum</b>	<b>39 543 972</b>	<b>36 141 944</b>	<b>-3 402 028</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>39 543 972</b>	<b>36 141 944</b>	<b>-3 402 028</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>8 699 674</b>	<b>7 951 228</b>	<b>-748 446</b>

### Note 7 Anleggsmidler - 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.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten



## Selvaag Bolig Landås AS

### Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	44 715 581	44 715 581
Varer i arbeid	285 647 286	271 601 249
Ferdigvare	14 351 954	0
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>344 714 821</b>	<b>316 316 830</b>

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

### Note 9 Fordringer og gjeld

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring på selskap i samme konsern	0	0
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	256 018 460	339 280 635
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.  
Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

### Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Annen ek	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>51 850</b>	<b>35 255 040</b>	<b>-35 255 040</b>	<b>51 850</b>
Årets resultat	0	0	15 703 327	15 703 327
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>51 850</b>	<b>35 255 040</b>	<b>-19 551 713</b>	<b>15 755 177</b>