



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 537 577
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDSLIÅSEN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: c/o Selvaag Bolig ASA
Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	325 700 159	289 001 355
Sum inntekter		325 700 159	289 001 355
Kostnader			
Varekostnad		268 202 704	238 266 317
Annen driftskostnad	5	5 826 234	9 294 356
Sum kostnader		274 028 938	247 560 672
Driftsresultat		51 671 221	41 440 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 917 637	180 562
Sum finansinntekter		1 917 637	180 562
Rentekostnad til foretak i samme konsern		777 249	
Annen rentekostnad		258 703	
Annen finanskostnad		6 996	5 471
Sum finanskostnader		1 042 948	5 471
Netto finans		874 689	175 091
Resultat før skattekostnad		52 545 910	41 615 774
Skattekostnad på resultat	6	11 560 100	9 155 471
Årsresultat		40 985 810	32 460 303
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 985 810	32 460 303
Totalresultat		40 985 810	32 460 303
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		55 511 921	33 512 829
Overført fra/til annen egenkapital		-14 526 111	-1 052 526
Sum overføringer og disponeringer		40 985 810	32 460 303



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomteopsjoner	7	1 811 757	
Utsatt skattefordel	6		
Sum immaterielle eiendeler		1 811 757	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	46 075 668	
Sum finansielle anleggsmidler		46 075 668	
Sum anleggsmidler		47 887 425	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	33 315 667	270 398 823
Fordringer			
Kundefordringer		6 520 000	735 000
Sum fordringer		6 520 000	735 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 146 899	12 630 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 899	12 630 531
Sum omløpsmidler		40 982 566	283 764 353
SUM EIENDELER		88 869 991	283 764 353
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	500 000	500 000
Overkurs	12	6 000 000	6 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital	12	19 365 475	19 365 475
Sum innskutt egenkapital		25 865 475	25 865 475
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-18 153 100	-3 626 989
Sum opptjent egenkapital		-18 153 100	-3 626 989
Sum egenkapital		7 712 375	22 238 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	341 952	4 439 061
Sum avsetninger for forpliktelser		341 952	4 439 061
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 983 999	98 525 510
Langsiktig konserngjeld	7, 8	72 776 387	99 669 428
Sum annen langsiktig gjeld		80 760 386	198 194 938
Sum langsiktig gjeld		81 102 338	202 633 999
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	55 278	10 728 147
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld			48 163 722
Sum kortsiktig gjeld		55 278	58 891 869
Sum gjeld		81 157 616	261 525 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 869 991	283 764 353



Til generalforsamlingen i Sandsliåsen Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandsliåsen Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisionsberetninger>

Oslo, 5. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Sandsliåsen Utbygging AS

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2025-04-28 19:10

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.



Sandsliåsen Utbygging AS



Årsrapport for 2024

Årsberetning

- **Årsregnskap**
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Kontantstrømoppstilling**
- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Sandsliåsen Utbygging AS

Styrets årsberetning 2024

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 05.07.2016. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling. Selskapet har forretningsadresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 8,8 %. Styret mener at 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 2025.

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 2024 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 to menn i styret.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Konsernbidrag	55 511 921
Til/fra annen egenkapital	-14 526 111
Sum disponert	40 985 810

Oslo, 05.03.2025
For styret i Sandsliåsen Utbygging AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Mølvik
styreleder



Resultatregnskap

Sandsliåsen Utbygging AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	4	325 700 159	289 001 355
Sum driftsinntekter		<u>325 700 159</u>	<u>289 001 355</u>
Varekostnad		268 202 704	238 266 317
Annen driftskostnad	5	5 826 234	9 294 356
Sum driftskostnader		<u>274 028 938</u>	<u>247 560 672</u>
Driftsresultat		<u>51 671 221</u>	<u>41 440 683</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 917 637	180 562
Rentekostnad til foretak i samme konsern		777 249	0
Annen rentekostnad		258 703	0
Annen finanskostnad		6 996	5 471
Resultat av finansposter		<u>874 689</u>	<u>175 091</u>
Resultat før skattekostnad		52 545 910	41 615 774
Skattekostnad på resultat	6	11 560 100	9 155 471
Resultat		<u>40 985 810</u>	<u>32 460 303</u>
Årsresultat		<u>40 985 810</u>	<u>32 460 303</u>
Totalresultat		40 985 810	32 460 303
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		55 511 921	33 512 829
Overført fra/til annen egenkapital		-14 526 111	-1 052 526
Sum overføringer		<u>40 985 810</u>	<u>32 460 303</u>



Balanse

Sandsliåsen Utbygging AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomteopsjoner	7	1 811 757	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 811 757</u>	<u>0</u>
Lån til foretak i samme konsern	8	46 075 668	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>46 075 668</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>47 887 425</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	33 315 667	270 398 823
Kundefordringer		6 520 000	735 000
Sum fordringer		<u>6 520 000</u>	<u>735 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 146 899	12 630 531
Sum omløpsmidler		<u>40 982 566</u>	<u>283 764 353</u>
Sum eiendeler		<u>88 869 991</u>	<u>283 764 353</u>



Balanse

Sandsliåsen Utbygging AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	500 000	500 000
Overkurs	12	6 000 000	6 000 000
Annen innskutt egenkapital	12	19 365 475	19 365 475
Sum innskutt egenkapital		<u>25 865 475</u>	<u>25 865 475</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-18 153 100	-3 626 989
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 153 100</u>	<u>-3 626 989</u>
Sum egenkapital		<u>7 712 375</u>	<u>22 238 486</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	341 952	4 439 061
Sum avsetning for forpliktelser		<u>341 952</u>	<u>4 439 061</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 983 999	98 525 510
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 607 257	31 901 571
Gjeld til selskap i samme konsern	8	71 169 130	67 767 857
Sum annen langsiktig gjeld		<u>80 760 386</u>	<u>198 194 938</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	55 278	10 728 147
Annen kortsiktig gjeld		0	48 163 722
Sum kortsiktig gjeld		<u>55 278</u>	<u>58 891 869</u>
Sum gjeld		<u>81 157 616</u>	<u>261 525 867</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>88 869 991</u>	<u>283 764 353</u>

Oslo, 05.03.2025
Styret i Sandsliåsen Utbygging AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder



Kontantstrømoppstilling

Sandsliåsen Utbygging AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		52 545 910	41 615 774
Endring i varelager		237 083 156	21 452 523
Endring i kundefordringer		-5 785 000	2 800 000
Endring i leverandørgjeld		-10 672 869	10 546 647
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-131 913 432	-12 485 007
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>141 257 765</u>	<u>63 929 937</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		119 228 568	55 629 183
Utbetalinger av konsernbidrag		33 512 829	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-152 741 397</u>	<u>-55 629 183</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-11 483 632	8 300 754
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		12 630 531	4 329 777
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		<u>1 146 899</u>	<u>12 630 531</u>



Sandsliåsen Utbygging AS

Noter til regnskapet for 2024

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 spesifisert 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.



Sandsliåsen Utbygging AS

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

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 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 verdilvurderingsekspertiser 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 Sandsliåsen Utbygging 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



Sandsliåsen Utbygging AS

prisrisiko 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 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.

	2024	2023
Overlevering av boliger	323 675 651	283 551 430
Tilvalgsinntekter	2 024 508	5 449 925
Sum	325 700 159	289 001 355

Note 5 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelser i 2024.

I 2024 er det kostnadsført kr 48 750 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



Sandsliåsen Utbygging AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	15 657 209	9 452 337
Endring i utsatt skatt	-4 097 109	-296 866
Skattekostnad ordinært resultat	11 560 100	9 155 471
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	52 545 910	41 615 774
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	18 623 220	1 349 392
Avgitt konsernbidrag	-71 169 130	-42 965 166
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	15 657 209	9 452 337
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-15 657 209	-9 452 337
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	52 545 910	41 615 774
Beregnet skatt av resultat før skatt	11 560 100	9 155 470
Sum	11 560 100	9 155 470
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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	1 554 328	20 177 548	18 623 220
Sum	1 554 328	20 177 548	18 623 220
Grunnlag for utsatt skatt	1 554 328	20 177 548	18 623 220
Utsatt skatt (22 %)	341 952	4 439 061	4 097 108

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 betales kvartalsvis.



Sandsliåsen Utbygging AS

Note 8 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordring på selskap i samme konsern	46 075 668	0
Gjeld til selskap i samme konsern	71 169 130	67 885 982
Forordringer med forfall >1 år	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	46 075 668	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	7 983 999	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Varebeholdning/tomt	33 315 667	270 398 823
Bankinnskudd	1 146 899	12 630 531
Sum	34 462 566	283 029 353

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	0	0
Varer i arbeid	527 117	216 032 531
Ferdigvare	32 788 550	54 366 292
Balanseført verdi pr. 31.12	33 315 667	270 398 823

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

Note 10 Bankinnskudd

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



Sandsliåsen Utbygging AS

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	500	1 000	500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	500	100 %
Sum	500	100 %

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2024	500 000	19 365 475	6 000 000	-3 626 989	22 238 486
Årets resultat	0	0	0	40 985 810	40 985 810
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-55 511 921	-55 511 921
Egenkapital 31.12.2024	500 000	19 365 475	6 000 000	-18 153 100	7 712 375