



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 578 532
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SOLON BOLIG AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 15 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Kjetil Sømhovd Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	85 212 206	86 225 031
Sum inntekter		85 212 206	86 225 031
Kostnader			
Varekostnad	5	58 073 978	37 373 411
Lønnskostnad	6	52 219 163	66 933 078
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 8	5 337 741	5 481 802
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	6	111 742 455	11 829 722
Sum kostnader		227 373 337	121 618 013
Driftsresultat		-142 161 131	-35 392 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	190 959 604	105 755 256
Annen finansinntekt	9	132 795 917	20 173 778
Sum finansinntekter		323 755 521	125 929 034
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10	191 945 641	71 067 841
Annen rentekostnad	9	172 591 902	76 359 008
Annen finanskostnad	9	44 839 834	1 863 685
Sum finanskostnader		409 377 377	149 290 534
Netto finans		-85 621 856	-23 361 500
Resultat før skattekostnad		-227 782 987	-58 754 482
Skattekostnad på resultat	11	-11 545 467	2 697 792
Årsresultat		-216 237 520	-61 452 274
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-216 237 520	-61 452 274
Totalresultat		-216 237 520	-61 452 274



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-216 237 520	-61 452 274
Sum overføringer og disponeringer		-216 237 520	-61 452 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	22 168 647	
Sum immaterielle eiendeler		22 168 647	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Maskiner og anlegg	7		
Bruksretteeiendeler	8	14 735 958	14 735 958
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	6 021 986	6 847 596
Sum varige driftsmidler		20 757 944	21 583 554
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	285 399 492	467 083 413
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern	12	342 000 001	302 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	13	53 103 031	36 355 204
Andre langsiktige fordringer			36 601 324
Sum finansielle anleggsmidler		680 502 524	842 039 941
Sum anleggsmidler		723 429 115	863 623 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	47 318 851	73 050 502
Fordringer			
Kundefordringer	14	4 731 521	3 758 600
Andre kortsiktige fordringer	12, 14	1 722 046 381	1 313 306 233
Sum fordringer		1 726 777 902	1 317 064 834
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	23 156 006	166 046 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 156 006	166 046 184



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		1 797 252 759	1 556 161 520
SUM EIENDELER		2 520 681 874	2 419 785 015

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		135 372 290	81 953 242
Sum innskutt egenkapital		135 472 290	82 053 242

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		158 493 706	540 596 886
Sum opptjent egenkapital		158 493 706	540 596 886

Sum egenkapital

293 965 996 **622 650 128**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	11		7 907 436
Sum avsetninger for forpliktelser			7 907 436

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån		11 628 716	11 628 716
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	297 000 000	269 697 270
Øvrig langsiktig gjeld	12, 18		
Sum annen langsiktig gjeld		308 628 716	281 325 986

Sum langsiktig gjeld

308 628 716 **289 233 422**

Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån		3 408 507	3 408 507
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	45 000 000	57 000 000
Leverandørgjeld		20 331 595	3 023 356
Betalbar skatt	11	-1	
Skyldig offentlige avgifter		3 740 578	2 858 099
Annen kortsiktig gjeld	12	1 845 606 483	1 441 611 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		1 918 087 162	1 507 901 465
Sum gjeld		2 226 715 878	1 797 134 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 520 681 874	2 419 785 015
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	17		
Pantstillelser	17		



Årsberetning 2024 for Solon Bolig AS

Virksomhetens art

Solon Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp, utvikling, salg og utleie av fast eiendom, samt investering i verdipapirer. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet har i løpet av året hatt salgsinntekter knyttet til overleveringer av boliger til kunder til en verdi av kr 43 460 tusen, sammenlignet med kr 48 250 tusen i 2023. Selskapet har i 2024 hatt andre driftsinntekter på kr 41 638 tusen sammenlignet med kr 37 975 tusen i 2022. Resultatet i 2024 er kr -216 238 tusen sammenlignet med kr -61 452 tusen i 2023

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Risikovurderinger

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld i hovedsak er basert på avtaler om flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået ha indirekte generell betydning for eiendomsmarkedet.

Likviditeten i selskapet anses som tilfredsstillende og kredittrisikoen per i dag anses å være lav.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 2 % av total arbeidstid i regnskapsåret.

Solon Bolig AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 26 ansatte, 10 kvinner og 16 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner. Styret har ut ifra en vurdering av selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier, likevel ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

Miljørapportering

Eiendoms- og byggebransjen bidrar til klimagassutslipp, og for å få til et reelt grønt skifte er det avgjørende at det gjøres grep på alle nivå og at hver enkelt eiendomsutvikler bidrar for å klare overgangen til lavutslippssamfunnet. Samtidig stiller myndighetene stadig strengere krav, noe som gjør at fokuset på bærekraft må være til stede og premissgivende gjennom hele prosjektutformingen. Solon Bolig AS er et ansvarlig selskap som tar hensyn til sitt ytre miljø i alle deler av virksomheten. Miljøhensyn skal vektlegges og eventuelle utfordringer skal kartlegges og konsekvens utredes.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Solon Bolig AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

Forsikring

Solon Bolig AS har en styreansvarsforsikring som gjelder for medlemmene av styret og daglig leder. Forsikringen dekker også ansatte som pådrar seg et selvstendig ledelsesansvar, og inkluderer kontrollerte datterselskaper. Forsikringspolisen er utstedt av en anerkjent forsikringsgiver med god



kredittvurdering.

Fremtidsutsikter:

I 2023 og 2024 har økte byggekostnader, inflasjon og økte renter påvirket salget. I en markedssituasjon preget av et noe uforutsigbart rente og kostnadsbilde, er boligkjøpere noe mer avventende, særlig i prosjektene hvor realisering ligger noe frem i tid. Det forventes imidlertid at sentralbankens signaler om at rentetoppen er nådd vil ha en positiv effekt på markedet fremover.

Markedet synes fortsatt å være differensiert med etterspørsel etter kvalitetsboliger med attraktiv beliggenhet og god arkitektur. Selskapet har i første del av 2025, etter forholdene, tilfredsstillende salg.

Det er fortsatt et langsiktig behov for nye boliger i de markedene selskapet opererer. Ved en normalisering av markedet, både mht. salg og kostnader, gir det forutsigbarhet for et fremtidig høyt salgsvolum.

Styret presiserer at det er usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -216 237 520 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	-216 237 520

Oslo, 30.06.2025
Styret i Solon Bolig AS

Erik Forseth Helgesen
styremedlem

Jørgen Stavrum
styreleder



Årsregnskap 2024 Solon Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 578 532

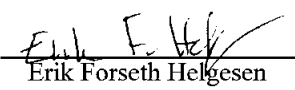



Oppstilling av totalresultat			
Solon Bolig AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	4	85 212 206	86 225 031
Sum driftsinntekter		85 212 206	86 225 031
Varekostnad	5	58 073 978	37 373 411
Lønnskostnad	6	52 219 163	66 933 078
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler ^{7, 8}		5 337 741	5 481 802
Annen driftskostnad	6	111 742 455	11 829 722
Sum driftskostnader		227 373 337	121 618 013
Driftsresultat		-142 161 131	-35 392 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	190 959 604	105 755 256
Annen finansinntekt	9	132 795 917	20 173 778
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10	191 945 641	71 067 841
Annen rentekostnad	9	172 591 902	76 359 008
Annen finanskostnad	9	44 839 834	1 863 685
Resultat av finansposter		-85 621 856	-23 361 500
Resultat før skattekostnad		-227 782 987	-58 754 482
Skattekostnad på resultat	11	-11 545 467	2 697 792
Resultat		-216 237 520	-61 452 274
Årsresultat		-216 237 520	-61 452 274
Øvrige resultatelementer			
Totalresultat for perioden			
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		216 237 520	61 452 274
Sum overføringer		-216 237 520	-61 452 274
Solon Bolig AS			Side 4



Oppstilling av finansiell stilling			
Solon Bolig AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	11	22 168 647	0
Sum immaterielle eiendeler		22 168 647	0
Varige driftsmidler			
Bruksretteiendeler	8	14 735 958	14 735 958
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	6 021 986	6 847 596
Sum varige driftsmidler		20 757 944	21 583 554
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	285 399 492	467 083 413
Lån til foretak i samme konsern	12	342 000 001	302 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	13	53 103 031	36 355 204
Andre langsiktige fordringer		0	36 601 324
Sum finansielle anleggsmidler		680 502 524	842 039 941
Sum anleggsmidler		723 429 115	863 623 495
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	47 318 851	73 050 502
Fordringer			
Kundefordringer	14	4 731 521	3 758 600
Andre kortsiktige fordringer	12, 14	1 722 046 381	1 313 306 233
Sum fordringer		1 726 777 902	1 317 064 834
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	23 156 006	166 046 184
Sum omløpsmidler		1 797 252 759	1 556 161 520
Sum eiendeler		2 520 681 874	2 419 785 015
Solon Bolig AS			Side 5



Oppstilling av finansiell stilling			
Solon Bolig AS			
	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		135 372 290	81 953 242
Sum innskutt egenkapital		135 472 290	82 053 242
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		158 493 706	540 596 886
Sum opptjent egenkapital		158 493 706	540 596 886
Sum egenkapital		293 965 996	622 650 128
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	11	0	7 907 436
Sum avsetning for forpliktelser		0	7 907 436
Annen langsiktig gjeld			
Leieforpliktelse		11 628 716	11 628 716
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	297 000 000	269 697 270
Sum annen langsiktig gjeld		308 628 716	281 325 986
Kortsiktig gjeld			
Leieforpliktelse		3 408 507	3 408 507
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	45 000 000	57 000 000
Leverandørgjeld		20 331 595	3 023 356
Betalbar skatt	11	-1	0
Skyldig offentlige avgifter		3 740 578	2 858 099
Annen kortsiktig gjeld	12	1 845 606 483	1 441 611 503
Sum kortsiktig gjeld		1 918 087 162	1 507 901 465
Sum gjeld		2 226 715 878	1 797 134 887
Sum egenkapital og gjeld		2 520 681 874	2 419 785 015
Oslo, 30.06.2025 Styret i Solon Bolig AS			
 Erik Forseth Helgesen styremedlem		 Jørgen Stavrum styreleder	
Solon Bolig AS		Side 6	



Kontantstrømoppstilling			
Solon Bolig AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-227 782 987	-58 754 482
Ordinære avskrivninger		5 337 741	5 481 802
Nedskrivning anleggsmidler		191 945 641	0
Endring i varelager		25 731 650	36 142 542
Endring i kundefordringer		-972 920	8 192 998
Endring i leverandørgjeld		17 308 238	-1 414 816
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-56 728 222	-31 155 503
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktivite		-45 160 859	-41 507 458
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		150 000	720 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-819 314	-1 453 821
Lån til tilknyttede selskap		-36 201 969	-12 397 235
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper		-15 000	-513 374
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitete		-36 886 283	-13 644 430
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger/innbetalinger av gjeld til konsernse		-95 188 552	-103 753 149
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld		27 302 730	200 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld		-12 000 000	-159 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet		-79 885 822	-62 753 149
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-142 890 178	-117 905 038
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		166 046 184	283 951 221
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.		23 156 006	166 046 184
Solon Bolig AS		Side 7	



Oppstilling over endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	100 000	81 953 242	540 596 886	622 650 128
Årets resultat	0	0	-216 237 520	-216 237 520
Mottatt konsernbidrag	0	53 419 048	0	53 419 048
Avgitt konsernbidrag	0	0	-165 865 660	-165 865 660
Egenkapital 31.12.2024	100 000	135 372 290	158 493 706	293 965 996



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Selskapet anvender forenklinger fra IFRS iht forskrift om forenklet IFRS 3-1:

- IFRS 1 nr. D6 fravikes slik at balanseført verdi etter tidligere oppskrivning under god regnskapsskikk kan videreføres ved overgangen uten hensyn til angitte kriterier i IFRS 1.
- IFRS 5 fravikes, men slik at anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet istedenfor må innregnes og måles etter prinsippene i IAS 16.
- IAS 10 nr. 12 og 13, IAS 18 nr. 30 og IFRIC 17 nr. 10 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Valuta

Årsregnskapet presenteres i Norske kroner (NOK), som også er den funksjonelle valutaen i selskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 gjelder, med begrensede unntak, for all inntekt som stammer fra kontrakter med kunder. IFRS 15 etablerer en fem-steps modell for regnskapsmessig behandling av inntekter som stammer fra kontrakter med kunder og krever at inntekter er innregnet til det beløp som reflekterer vederlaget som virksomheten forventer i bytte mot å overføre en vare eller en tjeneste til en kunde. IFRS 15 krever at virksomheter bruker skjønn, og tar hensyn til alle relevante fakta og omstendigheter når kundekontraktene vurderes i de ulike stegene i modellen. Standarden spesifiserer også regnskapsføringen knyttet til de marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt og de utgiftene som foretaket pådrar seg for å oppfylle denne kontrakten. Under IFRS 15 inntektsfører selskapet ved fullført kontrakt. Siden Norge har en dekningsalgsordning som følger av den norske bustadsoppføringslova, så er konklusjonen at inntektsføring over tid ikke er aktuelt og at inntekt tas når kjøper har overtatt kontroll på varen som selges, i Solon Bolig sitt tilfelle en leilighet eller et hus. Inntekter måles til den virkelige verdien av det vederlaget som mottas eller som skal mottas. Under gis informasjon om sentrale inntektsstrømmer.

(a) Utviklingseiendommer til boligformål

Inntekter føres i resultatregnskapet når den vesentlige kontroll over eierskap er overdratt til kjøper. Inntekter fra salg av boliger føres i resultatregnskapet til den virkelige verdien av oppgjøret som er mottatt. Kontroll omfatter samtidig muligheten til å hindre andre fra å styre bruken av og få fordelene fra eiendelen. Inntekt innregnes ved levering av varen, i praksis ved overtakelse av leilighet eller hus. Selskapet mottar normalt forskuddsbetalinger fra sine kunder. Forskuddet utgjør opptil 10 % av salgsprisen og er behandlet som en kontraktsforpliktelse. Forskuddet betales til meglers klientkonto og kunden mottar rentene for forskuddet, slik at vurderingen er at det ikke er



noe betydelig finansieringselement i dette..

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler føres til historisk anskaffelseskost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Historisk anskaffelseskostnad inkluderer påkostninger som kan henføres direkte til ervervet av eiendelen. Etterfølgende utgifter føres som en del av eiendelens balanseførte verdi eller føres som separate eiendeler, der det er hensiktsmessig, men kun når det anses som sannsynlig at fremtidig økonomiske nytte vil tilflyte konsernet relatert til den aktuelle påkostningen og når påkostningen kan måles på en pålitelig måte. Den balanseførte verdien av den erstattede andelen fraregnes. Alle andre reparasjoner og vedlikehold kostnadsføres i den perioden de påløper. Avskrivninger føres lineært, hovedsakelig innenfor en periode på 3-10 år. Eiendelens restverdi og gjenværende levetid vurderes årlig, og justeres dersom dette anses som nødvendig. Den balanseførte verdien av en eiendel nedskrives til sin restverdi hvis eiendelens balanseførte verdi overstiger den antatt restverdien. Eventuell gevinst eller tap som følge av avhending eller annen avgang av en anleggsmiddel settes til differansen mellom salgsinntekten og den balanseførte verdien av eiendelen og føres i resultatregnskapet som netto gevinst/tap under posten annet gevinst eller tap. .

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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.

Varer

Eiendom under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader, utviklingskostnader og lønnskostnader. Det foretas nedskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdiene av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarer nåverdien av forventet salgspris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring. Lånekostnader inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klargjort for endelig bruk eller for salg. Lånekostnader kapitaliseres fra tidspunktet da det foreligger en detaljert reguleringsplan og konsernet aktivt jobber for utvikling av eiendommen.

Eiendom kjøpt for utvikling, inkludert eiendom under utvikling, føres innledningsvis til kostpris. I de tilfeller der eiendom kjøpes etter avtale om utsatt oppgjør, og kostnaden avviker fra det beløpet som etterfølgende vil utbetales for å gjøre opp gjelden, vil differansen belastes som finansieringskostnad i resultatregnskapet gjennom perioden frem mot oppgjørstidspunktet. Forretningslokaler og forretningsseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjektet anses som varelager. Momentet som veier tyngst om en eiendom skal klassifiseres som varelager eller investeringseiendom er intensjonen med kjøpet. Selv om tidsperspektivet er langt med tanke på regulering er det vurdert slik at alle eiendommer kjøpt av selskapet er anskaffet for å bygge boliger.



Selskapet organiserer enkelte prosjekter som borettslag. Borettslagsandeler inntektsføres i henhold til IFRS 15 ved overlevering av bolig til kunde. Begrunnelsen er at det som overføres til kunden er en andel som gir kunden boretts i borettslaget. Salg av boliger er en del av selskapets kjernevirksomhet, og ved å presentere salget av andelen som en salgsinntekt etter IFRS 15 ved overlevering, reflekteres den faktiske substansen i transaksjonen.

Ferdigstilte men usolgte boliger, presenteres som varelager og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Tilknyttede selskap

Resultater, eiendeler og gjeld i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden. Etter egenkapitalmetoden er investeringer førstegangsinnregnet til anskaffelseskost og deretter justert for etterfølgende endringer i konsernets andel av nettoeiendelene til selskapet som det er investert i. Konsernet innarbeider sin andel av nettoeiendelene i finansiell stilling og sin andel av resultatet i totalresultatregnskapet..

For å sikre seg mot eksponering knyttet til fremtidige endringer i renten på langsiktige lån har foretaket inngått rentebytteavtaler som byttes fra flytende til fast rente. Det benyttes ikke sikringsbokføring. Markedsverdien av kontrakten varierer med endringen i markedsrenten. Den etterfølgende målingen i regnskapet følger laveste verdis prinsipp. Urealiserte tap presenteres under andre finanskostnader. Løpende inn- og utbetalinger knyttet til rentebytteavtalene presenteres netto som renteinntekt eller -kostnad.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige og svært likvide investeringer.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktmessige 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.

Utleie (Leasing)

Selskapet regnskapsfører leieavtaler enten som operasjonelle eller finansielle leieavtaler, avhengig om leiekontrakten overfører i det vesentlige alle risikoer og fordeler som er knyttet til eierskapet til den underliggende eiendelen. Solon Bolig er ikke utleier i finansielle leieavtaler. Solon Bolig sine leieinntekter er behandlet som operasjonelle leiekontrakter og består av fremleie av kontorlokaler. Leieinntekter føres lineært i resultatregnskapet gjennom leieforholdets varighet. Eventuelle leieinsentiver føres som en integrert del av de totale leieinntektene.



Innleie (Leasing)

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For kontrakter som utgjør eller inneholder en leieavtale, separerer Selskapet leikomponenter dersom det kan dra nytte av bruken av en underliggende eiendel enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for Selskapet, og den underliggende eiendelen verken er svært avhengig av eller tett forbundet med andre underliggende eiendeler i kontrakten. Selskapet regnskapsfører deretter hver enkelt leikomponent i kontrakten som en leiekontrakt separat fra ikke-leikomponenter i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner Selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende:

Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)

Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner Selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Selskapet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av leiebetalingene som ikke betales på dette tidspunktet. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til perioder som omfattes av en opsjon enten om å forlenge eller si opp leieavtalen dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil (ikke vil) utøve denne opsjonen.

Leiebetalingene som inngår i målingen av leieforpliktelsen består av:

- Faste leiebetalinger (herunder i realiteten faste betalinger), minus eventuelle fordringer i form av leieinsentiver
- Variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, første gang målt ved hjelp av indeksen eller rentesatsen på iverksettelsestidspunktet
- Beløp som forventes å komme til betaling for Selskapet i henhold til restverdigarantier
- Utøvelseskursen for en kjøpsoppsjon, dersom Selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen
- Betaling av termineringsgebyr for å si opp leieavtalen, dersom leieperioden gjenspeiler at
- Selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å øke den balanseførte verdien for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Selskapet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen. I stedet innregner Selskapet disse variable leiekostnadene i resultatregnskapet.

Selskapet presenterer sine leieforpliktelser på egne linjer i balanseoppstillingen.

Bruksretteeiendeler

Selskapet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall, justert for eventuelle nye målinger av leieforpliktelsen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter årets slutt som har vesentlig effekt på det avlagte regnskapet.

Note 3 Betingede forpliktelser

Kontroll Skatteetaten:

Skatteetaten har i 2022 varslet om kontroll av regnskapet til Solon Bolig AS. Kontrollen gjelder i hovedsak beregning av skatt og utgående merverdiavgift i perioden 2019-2021, og er fortsatt pågående. Det er foretatt en avsetning i regnskapet knyttet til kontrollen, men det endelige utfallet av den pågående kontrollen er usikkert.

Note 4 Salgsinntekter

	2024	2023
Salgsinntekter - overleverte boliger	43 460 000	48 250 000
Andre driftsinntekter	41 512 950	37 975 031
Sum	84 972 950	86 225 031

Andre driftsinntekter er hovedsakelig relatert til prosjektledelse og utleie.

Note 5 Varer

Varelager	2024	2023
Ferdigstilte usolgte boliger	47 318 851	73 050 502
Sum varelager	47 318 851	73 050 502

Varekostnad	2024	2023
Påløpte prosjektkostnader	54 941 158	37 373 411
Sum varekostnad	54 941 158	37 373 411

Av samlet varelagerverdi for Solon Bolig AS pr. 31.12.2024 er kr. 47 318 851 vurdert til anskaffelseskost, mens kr. 0 er nedskrevet til virkelig verdi.

Pr. 31.12.2024 er kr. 47 318 851 av varelageret stilt som sikkerhet i forbindelse med opptak av lån.

Ferdigstilte enheter er endret fra kr 73 050 502 i 2023 til kr 47 318 851 i 2024. Dette skyldes at flere av de ferdigstilte enhetene er solgt og overlevert gjennom året, samtidig som det har vært mindre tilgang av ferdigstilte.



Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	39 259 392	51 531 116
Arbeidsgiveravgift	9 280 675	12 534 349
Pensjonskostnader	1 910 175	1 547 081
Andre ytelser	1 768 921	1 320 532
Sum	52 219 163	66 933 078

Selskapet har i 2024 sysselsatt 27 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer (NOK tusen)

2024	Stilling	Lønn	Bonus	Pensjon	Total
Jørgen Stavrum	Adm. direktør	3 166	50	74	3 290

Ved oppsigelse har administrerende direktør rett på 6 måneders etterlønn.

Ingen ansatte har lån i selskapet.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 238 053. I tillegg kommer honorar for skattetjenester på kr 542 515 og honorar for andre tjenester med kr 36 500.

Note 7 Anleggssnote

	Bygning/tomt	Brakker, biler og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 041 020	9 008 676	13 049 696
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	819 314	819 314
Avgang solgte driftsmidler	0	-743 821	-743 821
Anskaffelseskost 31.12.2024	4 041 020	9 084 169	13 125 189
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	73 841	7 029 362	7 103 203
Bokført verdi per 31.12.2024	3 967 179	2 054 807	6 021 986
Årets avskrivninger	73 841	1 404 383	1 478 224
Økonomisk levetid	30 år	5 år	



Note 8 Bruksretteiendeler

	Leide lokaler	Annet	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	19 138 274	218 334	19 356 608
Tilgang	5 318 688	19 053	5 337 741
Anskaffelseskost 31.12.2024	24 456 962	237 387	24 694 349
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	9 740 057	218 334	9 958 391
Bokført verdi 31.12.2024	14 716 905	19 053	14 735 958
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2024	4 421 369	199 281	4 620 650
Årets avskrivninger	5 318 688	19 053	5 337 741
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	9 740 057	218 334	9 958 391

Selskapets leide eiendeler består hovedsakelig av kontorlokaler. Bruksretteiendeler knyttet til disse er presentert i tabellen over. Forventet levetid er 2-6,5 år og eiendelene avskrives lineært.

Note 9 Finansposter

	2024	2023
Finansinntekter		
Inntektsført konsernbidrag	90 792 387	9 190 709
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	185 381 276	78 495 526
Annen renteinntekt	13 081 974	37 874 974
Gevinst ved salg av aksjer	348 474	367 826
Annen finansinntekt	34 151 410	0
Sum finansinntekter	323 755 521	125 929 034
Finanskostnader		
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	37 059 275	1 585 338
Netto negativ resultatandel vedr. investering i DS, TS og FKV (note "tilknyttede selskap")	4 014 443	17 800
Nedskrivning av finansielle eiendeler	191 945 641	71 067 841
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	172 111 105	75 893 146
Annen rentekostnad	480 797	465 862
Annen finanskostnad	117 825	260 547
Tap ved salg av aksjer	3 648 291	0
Sum finanskostnader	409 377 377	149 290 534
Sum finansposter	-85 621 856	-23 361 500



Note 10 Aksjer i datterselskap

Juridisk navn	Eier-/stem	Balansført	Resultat	Egenkapital
Bergstien 28 Eiendom AS	100 %	6 312 976	- 90 595	5 342 001
Bergstien 30 Eiendom AS	100 %	9 619 160	252 426	3 742 266
Bygdøy Boligutvikling AS	100 %	30 000	414 970	- 1 267 891
Ciderhus Eiendom AS	90,1 %	485 623	- 1 277 442	244 214
Drøbak Hageby AS	100 %	12 970 766	- 2 836 795	185 012
Gimlevang Boligutvikling AS	100 %	3 869 135	- 1 014 168	361 791
Holtet Boligutvikling AS	100 %	20 277 545	- 5 605 396	926 512
Industrigata Utvikling AS	100 %	31 060 748	- 186 189	- 10 495 674
Jegerveien Boligutvikling AS	100 %	1 100 000	24 459	1 226 501
Jessheim Eiendomsutvikling AS	100 %	1 072 119	455 052	3 108 080
Johan Bojers vei AS	70 %	21 000	- 1 234 330	- 2 099 202
Kjenslifeltet AS	100 %	30 000	- 536 068	- 873 299
Kjønebråten Utvikling AS	100 %	10 729 532	33 219 454	1 879 318
KL Oslo AS	100 %	30 000	863 894	99 961
Kolbotn Infrastruktur AS	100 %	30 000	295 298	110 000
Lambertseter Boligutvikling AS	100 %	100 000	- 19 882 317	100 000
Langhus Boligutvikling AS	100 %	100 000	1 213 548	100 000
Lier Boligutvikling AS	100 %	31 004 911	- 5 057 525	953 101
Maridalsveien Boligutvikling AS	100 %	12 138 832	- 2 356 819	643 576
Måkeveien 6 AS	100 %	32 332 902	5 106 817	1 613 886
Ormerudveien Boligutvikling AS	100 %	30 000	- 111 154	30 000
Ski Bolig & Næringsutvikling AS	100 %	12 677 223	178 868	12 659 988
Ski Bolig & Næringsutvikling II AS	100 %	228 268	- 5 818 493	228 268
Ski Infrastruktur AS	100 %	30 000	- 352 455	- 259 591
Skogsnarveien Boligutvikling AS	100 %	22 050 543	- 21 342 506	7 860 526
Skøyen Boligutvikling AS	50 %	55 000	- 986 942	- 13 347 988
Solon Prosjekt B AS	100 %	1	- 30 148	50 544
Solon Prosjekt C AS	100 %	93 340	109 178	110 000
Steinveien 12-14 AS	50 %	55 000	- 67 176	810 496
Storebukta Boligutvikling AS	100 %	104 599	4 852 416	106 955
Tanum Boligutvikling AS	100 %	123 913	- 12 501 008	- 17 965 471
Tåsen Boligutvikling AS	100 %	22 099 996	- 16 133 829	- 27 694 322
Ulsrud Boligutvikling AS	100 %	9 728 456	- 2 603 964	100 000
Urban Hall I AS	100 %	275 699	- 19 631	2 568 998
Urban Hall II AS	100 %	283 335	- 19 631	264 337
Urban Næring AS	100 %	30 000	- 17 685	34 852
Veslebukta Boligutvikling AS	100 %	100 000	- 2 520 531	100 000
Veslebukta Boligutvikling II AS	100 %	30 000	- 1 343 572	- 2 401 986
Vestby Boligutvikling II AS	100 %	20 082 501	- 8 136 863	15 551 496
Voksenkollen Felt A AS	100 %	1	- 3 152 251	- 20 798 268
Ås Boligutvikling AS	100 %	24 006 369	- 11 747 653	18 503 759
		285 399 492		

Aksjer i datterselskaper er nedskrevet med NOK 191 945 641 pr. 31.12.2024 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi

* Bokført verdi i selskapsregnskapet til Solon Bolig AS per. 31. desember (kostmetoden).



Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	18 530 616	3 190 607
Endring i utsatt skatt	-30 076 083	-492 815
Skattekostnad ordinært resultat	-11 545 467	2 697 792
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-227 782 987	-58 754 482
Permanente forskjeller	236 681 783	72 602 516
Endring i midlertidige forskjeller	100 108 144	654 728
Mottatt konsernbidrag	43 709 091	73 653 482
Avgitt konsernbidrag	-152 716 031	-88 156 244
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 007 201	1 168 652
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-33 597 527	-19 394 374
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	29 590 325	18 225 722
Sum betalbar skatt i balansen	-1	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-227 782 987	-58 754 482
Beregnet skatt av resultat før skatt	-50 112 257	-12 925 986
Skatteeffekt av permanente forskjeller	52 069 992	15 972 553
Sum	1 957 735	3 046 567
Effektiv skattesats	-0,9 %	-5,2 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-535 312	-27 168	508 144
Varebeholdning	0	0	-1
Fordringer	-330 000	-330 000	0
Balanseførte leieavtaler	-301 265	-301 265	0
Avsetninger mv	-99 600 000	0	99 600 000
Sum	-100 766 577	-658 433	100 108 144
Aksjer og andre verdipapirer	0	36 601 324	36 601 324
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-100 766 577	35 942 891	136 709 468
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-22 168 647	7 907 436	30 076 083

Det er vurdert at utsatt skattefordel vil kunne utnyttes senere regnskapsår.



Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 859 317 830	1 365 092 984
Andre kortsiktige fordringer konsern	64 630 591	58 760 316
Fordring konsernbidrag	159 278 345	82 844 191
Sum	2 083 226 766	1 506 697 491
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	1 528 588 305	35 135 915
Skyldig konsernbidrag	310 771 255	1 295 821 334
Sum	1 839 359 560	1 330 957 249
Resultatført salg til nærstående selskap		
Salg av tjenester til selskap i samme konsern	36 068 853	33 705 277
Salg av tjenester til tilknyttede selskap	5 425 115	3 545 086
Sum	41 493 969	37 250 363

Selskapet deltar i et konsernkontosystem med Solon Bolig AS som konsernkontoinnehaver der driftskontoen til datterselskap i konsernet inngår som underkonto. Alle deltagere i konsernkontosystemet, inkludert konsernkontoinnehaveren, er overfor banken solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonister. Mellomværende Solon Bolig AS har med underkontoene er klassifisert som konsernmellomværende (fordringer/gjeld).



Note 13 Tilknyttede selskap

<i>Selskap</i>	Forretnings- -kontor	Eier- andel	Regnskapsført verdi 1.1.24	Tilgang/ Avgang	Andel av resultat	Regnskaps- ført verdi 31.12.24
Magasinparken Invest AS	Oslo	25 %	29 460 064			29 460 064
K10 Holding AS (Inkl Datterselska	Oslo	49 %	6 381 767			6 381 767
Ensjøveien 12 Utvikling AS	Oslo	50 %	491 374	17 621 531	-873 705	17 239 200
Slupp1 AS	Oslo	22 %	22 000			22 000
			36 355 205	17 621 531		53 103 031

Selskapet har per 31. desember 2024 lånt 54,1 millioner til tilknyttede selskaper, sammenliknet med 17,9 millioner per 31. desember 2023.



Note 14 Kundefordringer og andre fordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	4 731 521	3 758 600
Avsetning til tap	0	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	4 731 521	3 758 600
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0

Note 15 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 2 051 476.



Note 16 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Solon Bolig AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
Sum	100 000		100 000

Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Solon Eiendom AS	100 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %

Solon Bolig AS inngår i konsernregnskapet til Solon Eiendom AS. Konsernregnskapet fås utlevert i Dronning Mauds Gate 15 i Oslo eller ved henvendelse til lgh@soloneiendom.no.

Note 17 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	31.12.2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	257 000 000	245 000 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	57 000 000
Sum	302 000 000	302 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2024	31.12.2023
Aksjer	285 399 492	467 083 413
Varelager	47 318 851	73 050 502
Kundefordringer og andre fordringer	1 726 777 902	1 317 064 834
Sum	2 059 496 245	1 857 198 748

Note 18 Finansiell Markedsrisiko

Solon Bolig AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Selskapets virksomhet består av en rekke prosjekter. Det er stor variasjon i prosjektene mht kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Prosjektsammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer, relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer.

Renterisiko



Renterisiko relaterer seg primært til rentebærende gjeld i Solon Eiendom. Vesentlige endringer i rentenivået vil også påvirke konsernets lånekostnader og kan også påvirke verdsettelsen av eiendelene. Konsernet har valgt å ikke inngå noen former for sikringsavtaler, men dette kan bli aktuelt i fremtiden.

Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

Kredittrisiko

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på konsernforetak, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

Prisrisiko

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende utviklingsprosjekter i disse selskapene.

Både i 2023 og 2024 har økte byggekostnader, inflasjon og økte renter påvirket salget. I en markedssituasjon preget av et noe uforutsigbart rente- og kostnadsbilde, er boligkjøpere noe mer avventende, særlig i prosjektene hvor realisering ligger noe frem i tid.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering kombinert med prosjektf finansiering. Selskapet er avhengig av likvide finansieringsavtaler, fornyelse av disse og / eller opptak av nye avtaler for å kunne finansiere virksomheten, nyervervelser og investeringer. Selskapet er del av Solon Eiendom AS konsernet, og konsernet overvåker kontinuerlig likviditetssituasjonen blant annet gjennom å løpende utarbeide kontantstrømprognoiser basert på budsjetterte likviditetsreserver, inkludert kontantekvivalenter og finansielle trekkfasiliteter. Prognosene utarbeides for de individuelle datterselskapene og overvåkes sentralt av konsernledelsen.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Solon Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solon Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

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 årsberetningen. 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 i 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 intern kontroll 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



**Shape the future
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgjøre en revisjonsberetning som 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. Feilinformasjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Solon Bolig AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentmøkkel: 0f685-2RCBA-4QOD3-T8AHY-IK3M8-XSPKB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grefsrød, Jon-michael

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 21:28:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0f685-zRCBA-4QOD3-T8AHY-IK3MB-XSPKB

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.