



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	996 645 355
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	349 418 987	191 640 262
Sum inntekter		349 418 987	191 640 262
Kostnader			
Varekostnad		309 850 933	174 071 204
Annen driftskostnad	5	4 435 032	6 229 633
Sum kostnader		314 285 965	180 300 837
Driftsresultat		35 133 022	11 339 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		229 717	54 108
Annen finansinntekt			18 644 620
Sum finansinntekter		229 717	18 698 728
Nedskrivning av finansielle eiendeler			7 075 853
Annen finanskostnad		3 728	1 082
Sum finanskostnader		3 728	7 076 935
Netto finans		225 989	11 621 793
Ordinært resultat før skattekostnad		35 359 011	22 961 217
Skattekostnad på resultat	6	7 150 730	2 219 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 208 281	20 741 857
Årsresultat		28 208 281	20 741 857
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 208 281	20 741 857
Totalresultat		28 208 281	20 741 857
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		35 825 863	22 124 494
Overført til/ fra annen egenkapital		-7 617 582	-1 382 637



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		28 208 281	20 741 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7	53 059 040	23 518 006
Sum immaterielle eiendeler		53 059 040	23 518 006
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	3 310 697	3 310 697
Andre langsiktige fordringer		2 735 384	
Sum finansielle anleggsmidler		6 046 081	3 310 697
Sum anleggsmidler		59 105 121	26 828 703
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 13	51 491 631	321 792 147
Fordringer			
Kundefordringer		1 476 069	8 751 120
Andre kortsiktige fordringer		22 880	
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13		
Sum fordringer		1 498 949	8 751 120
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	190 056	20 211 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 056	20 211 313
Sum omløpsmidler		53 180 636	350 754 580
SUM EIENDELER		112 285 757	377 583 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	995 000	995 000
Overkurs	12	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	12	10 745 370	10 745 370
Sum innskutt egenkapital		110 940 370	110 940 370
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-109 945 370	-102 327 788
Sum opptjent egenkapital		-109 945 370	-102 327 788
Sum egenkapital	12	995 000	8 612 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 042 710	15 142 680
Sum avsetninger for forpliktelser		1 042 710	15 142 680
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		41 665 639
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld		46 815 563	212 531 739
Sum annen langsiktig gjeld		46 815 563	254 197 378
Sum langsiktig gjeld		47 858 273	269 340 059
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	5 155 921	16 617 574
Betalbar skatt	6	11 145 969	
Annen kortsiktig gjeld		47 130 594	83 013 069
Sum kortsiktig gjeld		63 432 484	99 630 643
Sum gjeld		111 290 757	368 970 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 285 757	377 583 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514089

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 996 645 355
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	349 418 987	191 640 262
Sum inntekter		349 418 987	191 640 262
Kostnader			
Varekostnad		309 850 933	174 071 204
Annen driftskostnad	5	4 435 032	6 229 633
Sum kostnader		314 285 965	180 300 837
Driftsresultat		35 133 022	11 339 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		229 717	54 108
Annen finansinntekt			18 644 620
Sum finansinntekter		229 717	18 698 728
Nedskrivning av finansielle eiendeler			7 075 853
Annen finanskostnad		3 728	1 082
Sum finanskostnader		3 728	7 076 935
Netto finans		225 989	11 621 793
Ordinært resultat før skattekostnad		35 359 011	22 961 217
Skattekostnad på resultat	6	7 150 730	2 219 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 208 281	20 741 857
Årsresultat		28 208 281	20 741 857
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 208 281	20 741 857
Totalresultat		28 208 281	20 741 857
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		35 825 863	22 124 494
Overført til/ fra annen egenkapital		-7 617 582	-1 382 637
Sum overføringer og disponeringer		28 208 281	20 741 857



Organisasjonsnr: 996 645 355
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		
Tomteoppsjoner	7	53 059 040	23 518 006
Sum immaterielle eiendeler		53 059 040	23 518 006

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	3 310 697	3 310 697
Andre langsiktige fordringer		2 735 384	
Sum finansielle anleggsmidler		6 046 081	3 310 697

Sum anleggsmidler

59 105 121 26 828 703

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	9, 13	51 491 631	321 792 147
-----------	-------	------------	-------------

Fordringer

Kundefordringer		1 476 069	8 751 120
Andre kortsiktige fordringer		22 880	
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13		
Sum fordringer		1 498 949	8 751 120

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	190 056	20 211 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 056	20 211 313

Sum omløpsmidler

53 180 636 350 754 580

SUM EIENDELER

112 285 757 377 583 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	995 000	995 000
Overkurs	12	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	12	10 745 370	10 745 370
Sum innskutt egenkapital		110 940 370	110 940 370



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-109 945 370	-102 327 788
Sum opptjent egenkapital		-109 945 370	-102 327 788
Sum egenkapital	12	995 000	8 612 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 042 710	15 142 680
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 042 710	15 142 680
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		41 665 639
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld		46 815 563	212 531 739
Sum annen langsiktig gjeld		46 815 563	254 197 378
Sum langsiktig gjeld		47 858 273	269 340 059
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	5 155 921	16 617 574
Betalbar skatt	6	11 145 969	
Annen kortsiktig gjeld		47 130 594	83 013 069
Sum kortsiktig gjeld		63 432 484	99 630 643
Sum gjeld		111 290 757	368 970 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 285 757	377 583 283



Organisasjonsnr: 996 645 355
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Lørenskog AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Lørenskog AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 rettvisende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2023-03-07 07:12

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 Lørenskog AS



Årsrapport for 2022

Arsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Styrets årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 15. februar 2011. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Østlandet. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 1%.

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 2023.

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 2022 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. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

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 28 208 281 disponeres som følger:

Overført fra annen egenkapital	-7 617 582
Avsatt konsernbidrag	35 825 863
Sum	28 208 281

Oslo, 5. mars 2023
Styret for Selvaag Bolig Lørenskog AS

Sverre Molvik
Styreleder

Øystein Klungland
Styremedlem

Christopher Brunvoll
Styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	4	349 418 987	191 640 262
Sum driftsinntekter		<u>349 418 987</u>	<u>191 640 262</u>
Varekostnad		309 850 933	174 071 204
Annen driftskostnad	5	4 435 032	6 229 633
Sum driftskostnader		<u>314 285 965</u>	<u>180 300 837</u>
Driftsresultat		<u>35 133 022</u>	<u>11 339 424</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		229 717	54 108
Annen finansinntekt		0	18 644 620
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	7 075 853
Annen finanskostnad		3 728	1 082
Resultat av finansposter		<u>225 989</u>	<u>11 621 793</u>
Resultat før skattekostnad		35 359 011	22 961 217
Skattekostnad på resultat	6	7 150 730	2 219 360
Årsresultat		<u>28 208 281</u>	<u>20 741 857</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>28 208 281</u>	<u>20 741 857</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		35 825 863	22 124 494
Overført til/ fra annen egenkapital		-7 617 582	-1 382 637
Sum overføringer		<u>28 208 281</u>	<u>20 741 857</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Tomteopsjoner	7	53 059 040	23 518 006
Sum immaterielle eiendeler		<u>53 059 040</u>	<u>23 518 006</u>
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	3 310 697	3 310 697
Andre langsiktige fordringer		2 735 384	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 046 081</u>	<u>3 310 697</u>
Sum anleggsmidler		<u>59 105 121</u>	<u>26 828 703</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9, 13	51 491 631	321 792 147
Kundefordringer		1 476 069	8 751 120
Andre kortsiktige fordringer		22 880	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	190 056	20 211 313
Sum omløpsmidler		<u>53 180 636</u>	<u>350 754 580</u>
Sum eiendeler		<u>112 285 757</u>	<u>377 583 283</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	995 000	995 000
Overkurs	12	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	12	10 745 370	10 745 370
Sum innskutt egenkapital		<u>110 940 370</u>	<u>110 940 370</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-109 945 370	-102 327 788
Sum opptjent egenkapital		<u>-109 945 370</u>	<u>-102 327 788</u>
Sum egenkapital	12	<u>995 000</u>	<u>8 612 582</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	1 042 710	15 142 680
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	41 665 639
Øvrig langsiktig gjeld		46 815 563	212 531 739
Sum annen langsiktig gjeld		<u>46 815 563</u>	<u>254 197 378</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	5 155 921	16 617 574
Betalbar skatt	6	11 145 969	0
Annen kortsiktig gjeld		47 130 594	83 013 069
Sum kortsiktig gjeld		<u>63 432 484</u>	<u>99 630 643</u>
Sum gjeld		<u>111 290 757</u>	<u>368 970 701</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>112 285 757</u>	<u>377 583 283</u>

Oslo,
Styret i Selvaag Bolig Lørenskog AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Lørenskog AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		35 359 011	22 961 217
Nedskrivning anleggsmidler		0	7 075 853
Endring i varelager		270 300 515	-97 944 589
Endring i kundefordringer		7 275 051	-433 380
Endring i leverandørgjeld		-11 461 653	-11 856 472
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-50 474 543	-38 493 126
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>250 998 381</u>	<u>-118 690 498</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		2 443 017	1 873 307
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-2 443 017</u>	<u>-1 873 307</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	123 888 441
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	854 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		268 576 622	65 029 740
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-268 576 622</u>	<u>59 712 701</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-20 021 258	-60 851 104
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be.		20 211 313	81 062 417
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>190 056</u>	<u>20 211 313</u>



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Noter til regnskapet for 2022

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. 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 2 og 3 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



Selvaag Bolig Lørenskog AS

i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

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

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

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

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om 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 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. Se også note 9.

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 Lørenporten 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



Selvaag Bolig Lørenskog AS

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 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 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 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 eiendomsめglere. 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.

	2022	2021
Overlevering av boliger	346 098 335	188 950 000
Tilvalgsinntekter	3 320 652	2 690 262
Sum	349 418 987	191 640 262

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 2022.

Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 40 613 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	21 250 700	6 240 242
Endring i utsatt skatt	-14 099 970	-4 020 882
Skattekostnad ordinært resultat	7 150 730	2 219 360

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	35 359 011	22 961 217
Permanente forskjeller	-2 855 693	-12 873 219
Endring i midlertidige forskjeller	64 090 772	18 276 738
Avgitt konsernbidrag	-45 930 594	-28 364 736
Skattepliktig inntekt	50 663 496	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	21 250 700	6 240 242
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-10 104 731	-6 240 242
Sum betalbar skatt i balansen	11 145 969	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	35 359 011	22 961 217
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 778 982	5 051 468
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-628 252	-2 832 108
Sum	7 150 730	2 219 360
Effektiv skattesats	20,2 %	9,7 %

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	5 939 589	70 317 381	64 377 791
Avsetninger mv	-1 200 000	-1 487 019	-287 019
Sum	4 739 589	68 830 362	64 090 772

Grunnlag for utsatt skatt	4 739 589	68 830 362	64 090 772
----------------------------------	------------------	-------------------	-------------------

Utsatt skatt (22 %)	1 042 710	15 142 680	14 099 970
----------------------------	------------------	-------------------	-------------------



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Note 7 Anleggsmider - Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomter. 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.

En av selskapets opsjoner på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje B i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien betales kvartalsvis

Resterende av 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

Note 8 Investering i datterselskaper

Datterselskap	Kontor	Stemme og eierandel	Resultat 2022	Egenkapital 31.12	Balanseført verdi 31.12
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100%	20 783 515	84 695 234	1 000 000
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100%	- 4 550 862	18 111 029	110 697
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100%	- 95 249	2 230 217	2 200 000
Sum					3 310 697

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	4 684 847	4 684 847
Varer i arbeid	35 810 364	299 092 758
Ferdigvarer	10 996 420	18 014 542
Balanseført verdi pr. 31.12	51 491 631	321 792 147

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

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Selskapet har stilt forskuddsgaranti ihht Bustadsoppføringsloven § 47.

Selskapet har også stilt en kontraktsgaranti på kr 21 400 000 ovenfor Lørenskog Kommune og har et kausjonistansvar som beløper seg til kr 150 000 000.



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	9 950	995 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	100	100 %
Sum	100	100 %

Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	995 000	99 200 000	10 745 370	-102 327 788	8 612 582
Årets resultat	0	0	0	28 208 281	28 208 281
Avgitt konsernbidrag	0	0		-35 825 863	-35 825 863
Egenkapital 31.12.	995 000	99 200 000	10 745 370	-109 945 370	995 000

Note 13 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordring på selskap i samme konsern	2 735 384	0
Gjeld til selskap i samme konsern	45 930 594	221 178 929
Fordringer med forfall >1 år	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	41 665 639
Gjeld til Selvaag Bolig ASA	0	192 814 193
Sum	0	234 479 832
Gjeld sikret ved pant	0	234 479 832
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Varebeholdning/tomt	51 491 631	321 792 147
Bankinnskudd	190 056	20 211 313
Sum	51 681 687	342 003 460