



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 995 267
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG LØREN 7 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Fransson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		736 339	716 798
Sum kostnader		736 339	716 798
Driftsresultat		-736 339	-716 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 841	9 515
Sum finansinntekter		35 841	9 515
Rentekostnad til foretak i samme konsern		311 688	72 923
Annen finanskostnad		1 095	791
Sum finanskostnader		312 783	73 714
Netto finans		-276 941	-64 199
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 013 280	-780 997
Skattekostnad på resultat	3	-222 922	-171 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		-790 358	-609 178
Årsresultat	4	-790 358	-609 178
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-790 358	-609 178
Totalresultat		-790 358	-609 178
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-790 358	-609 178
Sum overføringer og disponeringer		-790 358	-609 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteopsjoner	5	40 538 246	21 802 021
Sum immaterielle eiendeler		40 538 246	21 802 021
Sum anleggsmidler		40 538 246	21 802 021
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	10 695 065	7 619 122
Fordringer			
Konsernfordringer	7	1 809 530	1 358 497
Sum fordringer		1 809 530	1 358 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	874 666	185 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		874 666	185 139
Sum omløpsmidler		13 379 261	9 162 758
SUM EIENDELER		53 917 507	30 964 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 471 061	1 059 628
Sum innskutt egenkapital		3 571 061	2 159 628
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 392 097	3 182 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		2 392 097	3 182 456
Sum egenkapital	4	5 963 158	5 342 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	541 062	365 887
Sum avsetninger for forpliktelser		541 062	365 887
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	6 875 041	3 421 850
Øvrig langsiktig gjeld	5	40 538 246	21 802 021
Sum annen langsiktig gjeld		47 413 287	25 223 871
Sum langsiktig gjeld		47 954 349	25 589 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		32 938
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld			32 938
Sum gjeld		47 954 349	25 622 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 917 507	30 964 779



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547374

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 995 267
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG LØREN 7 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Fransson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 996 995 267
SELVAAG LØREN 7 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		736 339	716 798
Sum kostnader		736 339	716 798
Driftsresultat		-736 339	-716 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 841	9 515
Sum finansinntekter		35 841	9 515
Rentekostnad til foretak i samme konsern		311 688	72 923
Annen finanskostnad		1 095	791
Sum finanskostnader		312 783	73 714
Netto finans		-276 941	-64 199
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 013 280	-780 997
Skattekostnad på resultat	3	-222 922	-171 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		-790 358	-609 178
Årsresultat	4	-790 358	-609 178
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-790 358	-609 178
Totalresultat		-790 358	-609 178
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-790 358	-609 178
Sum overføringer og disponeringer		-790 358	-609 178



Organisasjonsnr: 996 995 267
SELVAAG LØREN 7 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteoppsjoner	5	40 538 246	21 802 021
Sum immaterielle eiendeler		40 538 246	21 802 021
Sum anleggsmidler		40 538 246	21 802 021
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	10 695 065	7 619 122
Fordringer			
Konsernfordringer	7	1 809 530	1 358 497
Sum fordringer		1 809 530	1 358 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	874 666	185 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		874 666	185 139
Sum omløpsmidler		13 379 261	9 162 758
SUM EIENDELER		53 917 507	30 964 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 471 061	1 059 628
Sum innskutt egenkapital		3 571 061	2 159 628
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 392 097	3 182 456
Sum opptjent egenkapital		2 392 097	3 182 456
Sum egenkapital	4	5 963 158	5 342 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	541 062	365 887
Sum avsetninger for forpliktelser		541 062	365 887



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	6 875 041	3 421 850
Øvrig langsiktig gjeld	5	40 538 246	21 802 021
Sum annen langsiktig gjeld		47 413 287	25 223 871
Sum langsiktig gjeld		47 954 349	25 589 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		32 938
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld			32 938
Sum gjeld		47 954 349	25 622 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 917 507	30 964 779



Organisasjonsnr: 996 995 267
SELVAAG LØREN 7 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 Løren 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Løren 7 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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>

PwC Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Selvaag Løren 7 AS



Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Løren 7 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		736 339	716 798
Sum driftskostnader		<u>736 339</u>	<u>716 798</u>
Driftsresultat		<u>-736 339</u>	<u>-716 798</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 841	9 515
Rentekostnad til foretak i samme konsern		311 688	72 923
Annen finanskostnad		1 095	791
Resultat av finansposter		<u>-276 941</u>	<u>-64 199</u>
Resultat før skattekostnad		-1 013 280	-780 997
Skattekostnad på resultat	3	<u>-222 922</u>	<u>-171 819</u>
Resultat		<u>-790 358</u>	<u>-609 178</u>
Årsresultat	4	<u>-790 358</u>	<u>-609 178</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		<u>-790 358</u>	<u>-609 178</u>
Sum overføringer		<u>-790 358</u>	<u>-609 178</u>



Balanse

Selvaag Løren 7 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomteopsjoner	5	40 538 246	21 802 021
Sum immaterielle eiendeler		<u>40 538 246</u>	<u>21 802 021</u>
Sum anleggsmidler		<u>40 538 246</u>	<u>21 802 021</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6	10 695 065	7 619 122
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	1 809 530	1 358 497
Sum fordringer		<u>1 809 530</u>	<u>1 358 497</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	874 666	185 139
Sum omløpsmidler		<u>13 379 261</u>	<u>9 162 758</u>
Sum eiendeler		<u>53 917 507</u>	<u>30 964 779</u>



Balanse

Selvaag Løren 7 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 471 061	1 059 628
Sum innskutt egenkapital		<u>3 571 061</u>	<u>2 159 628</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 392 097	3 182 456
Sum opptjent egenkapital		<u>2 392 097</u>	<u>3 182 456</u>
Sum egenkapital	4	<u>5 963 158</u>	<u>5 342 084</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	541 062	365 887
Sum avsetning for forpliktelser		<u>541 062</u>	<u>365 887</u>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	40 538 246	21 802 021
Gjeld til selskap i samme konsern	7	6 875 041	3 421 850
Sum annen langsiktig gjeld		<u>47 413 287</u>	<u>25 223 871</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	0	32 938
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>32 938</u>
Sum gjeld		<u>47 954 349</u>	<u>25 622 696</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>53 917 507</u>	<u>30 964 779</u>

Oslo, 05.03.2024
Styret i Selvaag Løren 7 AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Løren 7 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

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



Selvaag Løren 7 AS

Note 2 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



Selvaag Løren 7 AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-398 097	-298 869
Endring i utsatt skatt	175 175	127 050
Skattekostnad ordinært resultat	-222 922	-171 819
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 013 280	-780 997
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-796 250	-577 500
Mottatt konsernbidrag	1 809 530	1 358 497
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-398 097	-298 869
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	398 097	298 869
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 013 280	-780 997
Beregnet skatt av resultat før skatt	-222 922	-171 819
Sum	-222 922	-171 819
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	2 459 375	1 663 125	-796 250
Sum	2 459 375	1 663 125	-796 250
Grunnlag for utsatt skatt	2 459 375	1 663 125	-796 250
Utsatt skatt (22 %)	541 062	365 888	-175 175

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2023	1 100 000	1 059 628	0	3 182 456	5 342 084
Årets resultat	0	0	0	-790 358	-790 358
Mottatt konsernbidrag	0	1 411 433	0	0	1 411 433
Egenkapital 31.12.2023	1 100 000	2 471 061	0	2 392 096	5 963 158



Selvaag Løren 7 AS

Note 5 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

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

Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Varer i arbeid	10 695 065	7 619 122
Balansført verdi pr. 31.12	10 695 065	7 619 122

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

Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	1 809 530	1 358 497
	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	6 875 041	3 421 850
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.