Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 489 854
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2023

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, 02.07.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	3 463 000	149 460 526
Sum inntekter		**3 463 000**	**149 460 526**
Kostnader			
Varekostnad		6 390	49 244 478
Annen driftskostnad	5	367 345	1 488 692
Sum kostnader		**373 735**	**50 733 169**
Driftsresultat		**3 089 265**	**98 727 357**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		752 854	3 288 464
Sum finansinntekter		**752 854**	**3 288 464**
Rentekostnad til foretak i samme konsern		89 199	
Annen finanskostnad		99	517
Sum finanskostnader		**89 298**	**517**
Netto finans		**663 556**	**3 287 947**
Ordinært resultat før skattekostnad		**3 752 821**	**102 015 304**
Skattekostnad på resultat	6	825 621	22 443 367
Ordinært resultat etter skattekostnad		**2 927 200**	**79 571 937**
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		**2 927 200**	**79 571 937**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**2 927 200**	**79 571 937**
Totalresultat		**2 927 200**	**79 571 937**
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			168 000 000
Avgitt konsernbidrag			75 690 595

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra/til annen egenkapital		2 927 200	-164 118 658
Sum overføringer og disponeringer		**2 927 200**	**79 571 937**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	6	10 512 291	12 479 351
Sum immaterielle eiendeler		**10 512 291**	**12 479 351**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		87 263 908
Sum finansielle anleggsmidler			**87 263 908**
Sum anleggsmidler		**10 512 291**	**99 743 259**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 8		
Fordringer			
Kundefordringer		115 000	128 000
Konsernfordringer	7	5 188 359	
Sum fordringer		**5 303 359**	**128 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	958 056	4 553 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**958 056**	**4 553 667**
Sum omløpsmidler		**6 261 415**	**4 681 667**
SUM EIENDELER		**16 773 706**	**104 424 927**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 174 982	3 174 982

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital		4 046 920	
Sum innskutt egenkapital	11	**7 221 902**	**3 174 982**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 877 962	3 950 762
Sum opptjent egenkapital	11	**6 877 962**	**3 950 762**
Sum egenkapital	11	**14 099 864**	**7 125 744**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	2 642 927	
Sum annen langsiktig gjeld		**2 642 927**	
Sum langsiktig gjeld		**2 642 927**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	30 915	259 957
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld			97 039 225
Sum kortsiktig gjeld		**30 915**	**97 299 182**
Sum gjeld		**2 673 842**	**97 299 182**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 773 706**	**104 424 927**

Selvaag Bolig Lørenporten AS

BankID Signing
Sverre Molvik
2023-03-27

BankID Signing
Christopher Brunvoll
2023-03-27

BankID Signing
Øystein Klungland
2023-03-27

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømsoppstilling

Revisjonsberetning

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Styrets årsberetning 2022

Virksomhetens art
Selskapet ble stiftet 20.10.2015. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Løren i Oslo. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling
Selskapet har en egenkapitalandel på 84 %.
Styret mener at at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte.

Styreansvarsforsikring
Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Likestilling
Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er tre menn i styret.

Ytre miljø
Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.
.

Resultatdisponering
Styret foreslår at årets overskudd på kr 2 927 200 disponeres som følger;

Overført til annen egenkapital	2 927 200
Sum	**2 927 200**

Oslo, 05.03.2023
Styret i Selvaag Bolig Lørenporten AS

Øystein Klungland styremedlem	Sverre Molvik styreleder	Christopher Brunvoll styremedlem

Resultatregnskap

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	4	3 463 000	149 460 526
Sum driftsinntekter		**3 463 000**	**149 460 526**
Varekostnad		6 390	49 244 478
Annen driftskostnad	5	367 345	1 488 692
Sum driftskostnader		**373 735**	**50 733 169**
Driftsresultat		**3 089 265**	**98 727 357**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		752 854	3 288 464
Rentekostnad til foretak i samme konsern		89 199	0
Annen finanskostnad		99	517
Resultat av finansposter		**663 556**	**3 287 947**
Resultat før skattekostnad		3 752 821	102 015 304
Skattekostnad på resultat	6	825 621	22 443 367
Årsresultat		**2 927 200**	**79 571 937**
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		**2 927 200**	**79 571 937**
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	168 000 000
Avsatt konsernbidrag		0	75 690 595
Overført fra/til annen egenkapital		2 927 200	-164 118 658
Sum overføringer		**2 927 200**	**79 571 937**

Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	10 512 291	12 479 351
Sum immaterielle eiendeler		**10 512 291**	**12 479 351**
Lån til foretak i samme konsern	7	0	87 263 908
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**87 263 908**
Sum anleggsmidler		**10 512 291**	**99 743 259**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		115 000	128 000
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	5 188 359	0
Sum fordringer		**5 303 359**	**128 000**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	958 056	4 553 667
Sum omløpsmidler		**6 261 415**	**4 681 667**
Sum eiendeler		**16 773 706**	**104 424 927**

Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 174 982	3 174 982
Annen innskutt egenkapital		4 046 920	0
Sum innskutt egenkapital	11	**7 221 902**	**3 174 982**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 877 962	3 950 762
Sum opptjent egenkapital	11	**6 877 962**	**3 950 762**
Sum egenkapital	11	**14 099 864**	**7 125 744**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	2 642 927	0
Sum annen langsiktig gjeld		**2 642 927**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	30 915	259 957
Annen kortsiktig gjeld		0	97 039 225
Sum kortsiktig gjeld		**30 915**	**97 299 182**
Sum gjeld		**2 673 842**	**97 299 182**
Sum egenkapital og gjeld		**16 773 706**	**104 424 927**

Oslo, 05.03.2023
Styret i Selvaag Bolig Lørenporten AS

Øystein Klungland	Sverre Molvik	Christopher Brunvoll
styremedlem	styreleder	styremedlem

Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Lørenporten AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		3 752 821	102 015 304
Endring i varelager		0	41 333 473
Endring i kundefordringer		13 000	8 686 271
Endring i leverandørgjeld		-229 042	-9 874 261
Endring i andre tidsavgrensningsposter		0	265 558 263
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**3 536 779**	**407 719 050**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		89 906 835	0
Utbetalinger av konsernbidrag		97 039 225	443 051 036
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**-7 132 390**	**-443 051 036**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 595 611	-35 331 986
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		4 553 667	39 885 652
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		**958 056**	**4 553 667**

Selvaag Bolig Lørenporten 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 i balansen.

Selvaag Bolig Lørenporten AS

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

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

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

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

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

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)
Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjennelser fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingseksperter 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 prisrisiko), 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) Prisrisiko

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Selskapet er generelt utsatt for prisrisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot 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 kontraktype. 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 eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.
Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2022	2021
Overlevering av boliger	3 463 000	149 262 624
Tilvalgsinntekter	0	197 902
Sum	**3 463 000**	**149 460 526**

Selvaag Bolig Lørenporten AS

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 tjenestepensjonsordning.
Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 363 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 141 439	21 348 630
Endring i utsatt skattefordel	1 967 060	1 094 737
Skattekostnad ordinært resultat	**825 621**	**22 443 367**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 752 821	102 015 304
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 941 180	-4 976 078
Mottatt konsernbidrag	5 188 359	0
Avgitt konsernbidrag	0	-97 039 225
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 141 439	21 348 630
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-21 348 630
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 141 439	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 752 821	102 015 304
Beregnet skatt av resultat før skatt	825 621	22 443 367
Sum	**825 621**	**22 443 367**
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-21 633 151	-24 036 834	-2 403 683
Gevinst – og tapskonto	-26 149 991	-32 687 488	-6 537 497
Sum	**-47 783 142**	**-56 724 322**	**-8 941 180**
Grunnlag for utsatt skattefordel	**-47 783 142**	**-56 724 322**	**-8 941 180**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-10 512 291**	**-12 479 351**	**-1 967 060**

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 7 Fordringer og gjeld

Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2022	2021
Selvaag Bolig ASA	31 250	255 078
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	0	8 000
Sum	**31 250**	**263 078**

Langsiktig fordring på konsernselskap	2022	2021
Selvaag Bolig ASA	0	87 263 908
Sum	**0**	**87 263 908**

Kortsiktig fordring på konsernselskap	2022	2021
Selvaag Bolig ASA	5 188 359	0
Sum	**5 188 359**	**0**

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Selvaag Bolig ASA	2 642 927	0
Sum	**2 642 927**	**0**

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Selvaag Bolig ASA	0	97 039 225
Sum	**0**	**97 039 225**

Pantsatte eiendeler	2022	2021
Varebeholdning	0	0
Bankinnskudd	0	0
Sum	**0**	**0**

Gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
Byggelån DnB	0	0
Sum	**0**	**0**

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	0	0
Varer i arbeid	0	0
Ferdigvarer	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12	**0**	**0**

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

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l

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

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 174 982	1	3 174 982

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	3 174 982	100 %
Sum	**3 174 982**	**100 %**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	3 174 982	0	0	3 950 762	7 125 744
Årets resultat	0	0	0	2 927 200	2 927 200
Mottatt konsernbidrag	0	0	4 046 920	0	4 046 920
Egenkapital 31.12.	**3 174 982**	**0**	**4 046 920**	**6 877 962**	**14 099 864**

Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Lørenporten AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Lørenporten AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet 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 rettvisende 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.

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

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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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.