



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 12.03.2025

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		544 461	736 339
Sum kostnader		544 461	736 339
Driftsresultat		-544 461	-736 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 702	35 841
Sum finansinntekter		21 702	35 841
Rentekostnad til foretak i samme konsern		397 839	311 688
Annen finanskostnad		2 217	1 095
Sum finanskostnader		400 056	312 783
Netto finans		-378 354	-276 941
Resultat før skattekostnad		-922 815	-1 013 280
Skattekostnad på resultat	3	-203 019	-222 922
Årsresultat	4	-719 796	-790 358
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-719 796	-790 358
Totalresultat		-719 796	-790 358
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-719 796	-790 358
Sum overføringer og disponeringer		-719 796	-790 358



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteopsjoner	5	62 743 131	40 538 246
Sum immaterielle eiendeler		62 743 131	40 538 246
Sum anleggsmidler		62 743 131	40 538 246
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	11 574 180	10 695 065
Fordringer			
Konsernfordringer	7	1 376 253	1 809 530
Sum fordringer		1 376 253	1 809 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	170 575	874 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		170 575	874 666
Sum omløpsmidler		13 121 008	13 379 261
SUM EIENDELER		75 864 139	53 917 507
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	4	3 544 538	2 471 061
Sum innskutt egenkapital		4 644 538	3 571 061
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 672 301	2 392 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		1 672 301	2 392 097
Sum egenkapital	4	6 316 839	5 963 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	640 819	541 062
Sum avsetninger for forpliktelser		640 819	541 062
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	6 163 350	6 875 041
Øvrig langsiktig gjeld	5	62 743 131	40 538 246
Sum annen langsiktig gjeld		68 906 481	47 413 287
Sum langsiktig gjeld		69 547 300	47 954 349
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		
Betalbar skatt	3		
Sum gjeld		69 547 300	47 954 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 864 139	53 917 507



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 597687

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 12.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 996 995 267
SELVAAG LØREN 7 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		544 461	736 339
Sum kostnader		544 461	736 339
Driftsresultat		-544 461	-736 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 702	35 841
Sum finansinntekter		21 702	35 841
Rentekostnad til foretak i samme konsern		397 839	311 688
Annen finanskostnad		2 217	1 095
Sum finanskostnader		400 056	312 783
Netto finans		-378 354	-276 941
Resultat før skattekostnad		-922 815	-1 013 280
Skattekostnad på resultat	3	-203 019	-222 922
Årsresultat	4	-719 796	-790 358
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-719 796	-790 358
Totalresultat		-719 796	-790 358
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-719 796	-790 358
Sum overføringer og disponeringer		-719 796	-790 358



Organisasjonsnr: 996 995 267
SELVAAG LØREN 7 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteoppsjoner	5	62 743 131	40 538 246
Sum immaterielle eiendeler		62 743 131	40 538 246
Sum anleggsmidler		62 743 131	40 538 246
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	11 574 180	10 695 065
Fordringer			
Konsernfordringer	7	1 376 253	1 809 530
Sum fordringer		1 376 253	1 809 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	170 575	874 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		170 575	874 666
Sum omløpsmidler		13 121 008	13 379 261
SUM EIENDELER		75 864 139	53 917 507
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	4	3 544 538	2 471 061
Sum innskutt egenkapital		4 644 538	3 571 061
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 672 301	2 392 097
Sum opptjent egenkapital		1 672 301	2 392 097
Sum egenkapital	4	6 316 839	5 963 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	640 819	541 062
Sum avsetninger for forpliktelser		640 819	541 062



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	6 163 350	6 875 041
Øvrig langsiktig gjeld	5	62 743 131	40 538 246
Sum annen langsiktig gjeld		68 906 481	47 413 287
Sum langsiktig gjeld		69 547 300	47 954 349
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		
Betalbar skatt	3		
Sum gjeld		69 547 300	47 954 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 864 139	53 917 507



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.



Selvaag Løren 7 AS



Årsrapport for 2024

Årsregnskap

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

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Løren 7 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		544 461	736 339
Sum driftskostnader		<u>544 461</u>	<u>736 339</u>
Driftsresultat		<u>-544 461</u>	<u>-736 339</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 702	35 841
Rentekostnad til foretak i samme konsern		397 839	311 688
Annen finanskostnad		2 217	1 095
Resultat av finansposter		<u>-378 354</u>	<u>-276 941</u>
Resultat før skattekostnad		-922 815	-1 013 280
Skattekostnad på resultat	3	-203 019	-222 922
Resultat		<u>-719 796</u>	<u>-790 358</u>
Årsresultat	4	<u>-719 796</u>	<u>-790 358</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-719 796	-790 358
Sum overføringer		<u>-719 796</u>	<u>-790 358</u>



Balanse

Selvaag Løren 7 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomteopsjoner	5	62 743 131	40 538 246
Sum immaterielle eiendeler		<u>62 743 131</u>	<u>40 538 246</u>
Sum anleggsmidler		<u>62 743 131</u>	<u>40 538 246</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6	11 574 180	10 695 065
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	1 376 253	1 809 530
Sum fordringer		<u>1 376 253</u>	<u>1 809 530</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	170 575	874 666
Sum omløpsmidler		<u>13 121 008</u>	<u>13 379 261</u>
Sum eiendeler		<u>75 864 139</u>	<u>53 917 507</u>



Balanse

Selvaag Løren 7 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	4	3 544 538	2 471 061
Sum innskutt egenkapital		<u>4 644 538</u>	<u>3 571 061</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 672 301	2 392 097
Sum opptjent egenkapital		<u>1 672 301</u>	<u>2 392 097</u>
Sum egenkapital	4	<u>6 316 839</u>	<u>5 963 158</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	640 819	541 062
Sum avsetning for forpliktelser		<u>640 819</u>	<u>541 062</u>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	62 743 131	40 538 246
Gjeld til selskap i samme konsern	7	6 163 350	6 875 041
Sum annen langsiktig gjeld		<u>68 906 481</u>	<u>47 413 287</u>
Kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		<u>69 547 300</u>	<u>47 954 349</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>75 864 139</u>	<u>53 917 507</u>

Oslo, 05.03.2025
Styret i Selvaag Løren 7 AS

Sverre Mølvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem



Selvaag Løren 7 AS

Noter til regnskapet for 2024

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 nyttegjørt.

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.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-302 776	-398 097
Endring i utsatt skatt	99 757	175 175
Skattekostnad ordinært resultat	-203 019	-222 922
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-922 815	-1 013 280
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-453 438	-796 250
Mottatt konsernbidrag	1 376 253	1 809 530
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-302 776	-398 097
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	302 776	398 097
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-922 815	-1 013 280
Beregnet skatt av resultat før skatt	-203 019	-222 922
Sum	-203 019	-222 922
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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	2 912 813	2 459 375	-453 438
Sum	2 912 813	2 459 375	-453 438
Grunnlag for utsatt skatt	2 912 813	2 459 375	-453 438
Utsatt skatt (22 %)	640 819	541 063	-99 756

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt ek	Overkursfond	Annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.2024	1 100 000	2 471 061	0	2 392 097	5 963 158
Årets resultat	0	0	0	-719 796	-719 796
Mottatt konsernbidrag	0	1 073 477	0	0	1 073 477
Egenkapital 31.12.2024	1 100 000	3 544 538	0	1 672 300	6 316 839



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	2024	2023
Varer i arbeid	11 574 180	10 695 065
Balanseført verdi pr. 31.12	11 574 180	10 695 065

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

Note 7 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordring på selskap i samme konsern	1 376 253	1 809 530
	2024	2023
Gjeld til selskap i samme konsern	6 163 350	6 875 041
Fordringer med forfall >1 år	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.
Selskapet har stilt garanti overfor Oslo Kommune Vann- og avløp på kr 250 000



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 2024, resultatregnskap 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 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>

Oslo, 5. mars 2025

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 - Selvaag Løren 7 AS

Signers:

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

This document package contains:

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



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