



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 489 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN 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: Stian Konradsen
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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 020 000	3 463 000
Sum inntekter		1 020 000	3 463 000
Kostnader			
Varekostnad		17 775	6 390
Annen driftskostnad	2	319 010	367 345
Sum kostnader		336 785	373 735
Driftsresultat		683 215	3 089 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 913	752 854
Sum finansinntekter		166 913	752 854
Rentekostnad til foretak i samme konsern		37 537	89 199
Annen finanskostnad		2 202	99
Sum finanskostnader		39 739	89 298
Netto finans		127 175	663 556
Ordinært resultat før skattekostnad		810 390	3 752 821
Skattekostnad på resultat	3	178 286	825 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		632 104	2 927 200
Årsresultat		632 104	2 927 200
Årsresultat etter minoritetsinteresser		632 104	2 927 200
Totalresultat		632 104	2 927 200
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		632 104	2 927 200
Sum overføringer og disponeringer		632 104	2 927 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 885 762	10 512 291
Sum immaterielle eiendeler		8 885 762	10 512 291
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 637 669	
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		3 637 669	
Sum anleggsmidler		12 523 431	10 512 291
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		115 000	115 000
Andre kortsiktige fordringer		3 233	
Konsernfordringer	4	6 582 923	5 188 359
Sum fordringer		6 701 156	5 303 359
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	674 873	958 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 873	958 056
Sum omløpsmidler		7 376 029	6 261 415
SUM EIENDELER		19 899 460	16 773 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	3 174 982	3 174 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	6	9 181 600	4 046 920
Sum innskutt egenkapital		12 356 582	7 221 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 510 066	6 877 962
Sum opptjent egenkapital		7 510 066	6 877 962
Sum egenkapital	6	19 866 648	14 099 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		2 642 927
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld			2 642 927
Sum langsiktig gjeld		0	2 642 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	32 813	30 915
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		32 813	30 915
Sum gjeld		32 813	2 673 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 899 460	16 773 706



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547016

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 489 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN 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: Stian Konradsen
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: 916 489 854
SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 020 000	3 463 000
Sum inntekter		1 020 000	3 463 000
Kostnader			
Varekostnad		17 775	6 390
Annen driftskostnad	2	319 010	367 345
Sum kostnader		336 785	373 735
Driftsresultat		683 215	3 089 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 913	752 854
Sum finansinntekter		166 913	752 854
Rentekostnad til foretak i samme konsern		37 537	89 199
Annen finanskostnad		2 202	99
Sum finanskostnader		39 739	89 298
Netto finans		127 175	663 556
Ordinært resultat før skattekostnad		810 390	3 752 821
Skattekostnad på resultat	3	178 286	825 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		632 104	2 927 200
Årsresultat		632 104	2 927 200
Årsresultat etter minoritetsinteresser		632 104	2 927 200
Totalresultat		632 104	2 927 200
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		632 104	2 927 200
Sum overføringer og disponeringer		632 104	2 927 200



Organisasjonsnr: 916 489 854
SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	8 885 762	10 512 291
Sum immaterielle eiendeler		8 885 762	10 512 291
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 637 669	
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		3 637 669	
Sum anleggsmidler		12 523 431	10 512 291
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		115 000	115 000
Andre kortsiktige fordringer		3 233	
Konsernfordringer	4	6 582 923	5 188 359
Sum fordringer		6 701 156	5 303 359
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	674 873	958 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 873	958 056
Sum omløpsmidler		7 376 029	6 261 415
SUM EIENDELER		19 899 460	16 773 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	3 174 982	3 174 982
Annen innskutt egenkapital	6	9 181 600	4 046 920
Sum innskutt egenkapital		12 356 582	7 221 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 510 066	6 877 962



Sum opptjent egenkapital		7 510 066	6 877 962
Sum egenkapital	6	19 866 648	14 099 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		2 642 927
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld			2 642 927
Sum langsiktig gjeld		0	2 642 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	32 813	30 915
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		32 813	30 915
Sum gjeld		32 813	2 673 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 899 460	16 773 706



Organisasjonsnr: 916 489 854
SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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 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 avviklet.

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 Bolig Lørenporten AS



Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 020 000	3 463 000
Sum driftsinntekter		<u>1 020 000</u>	<u>3 463 000</u>
Varekostnad		17 775	6 390
Annen driftskostnad	2	319 010	367 345
Sum driftskostnader		<u>336 785</u>	<u>373 735</u>
Driftsresultat		<u>683 215</u>	<u>3 089 265</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 913	752 854
Rentekostnad til foretak i samme konsern		37 537	89 199
Annen finanskostnad		2 202	99
Resultat av finansposter		<u>127 175</u>	<u>663 556</u>
Resultat før skattekostnad		810 390	3 752 821
Skattekostnad på resultat	3	178 286	825 621
Årsresultat		<u>632 104</u>	<u>2 927 200</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		632 104	2 927 200
Sum overføringer		<u>632 104</u>	<u>2 927 200</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	8 885 762	10 512 291
Sum immaterielle eiendeler		<u>8 885 762</u>	<u>10 512 291</u>
Lån til foretak i samme konsern	4	3 637 669	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 637 669</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 523 431</u>	<u>10 512 291</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		115 000	115 000
Andre kortsiktige fordringer		3 233	0
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4	6 582 923	5 188 359
Sum fordringer		<u>6 701 156</u>	<u>5 303 359</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	674 873	958 056
Sum omløpsmidler		<u>7 376 029</u>	<u>6 261 415</u>
Sum eiendeler		<u>19 899 460</u>	<u>16 773 706</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	3 174 982	3 174 982
Annen innskutt egenkapital	6	9 181 600	4 046 920
Sum innskutt egenkapital		<u>12 356 582</u>	<u>7 221 902</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 510 066	6 877 962
Sum opptjent egenkapital		<u>7 510 066</u>	<u>6 877 962</u>
Sum egenkapital	6	<u>19 866 648</u>	<u>14 099 864</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	0	2 642 927
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>2 642 927</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	32 813	30 915
Sum kortsiktig gjeld		<u>32 813</u>	<u>30 915</u>
Sum gjeld		<u>32 813</u>	<u>2 673 842</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 899 460</u>	<u>16 773 706</u>

Oslo, 05.03.2024

Styret i Selvaag Bolig Lørenporten AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Selvaag Bolig Lørenporten 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 kontrakts metode.

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.

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.

Note 2 Ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet.



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 448 243	-1 141 439
Endring i utsatt skattefordel	1 626 529	1 967 060
Skattekostnad ordinært resultat	178 286	825 621
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	810 390	3 752 821
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 393 313	-8 941 180
Mottatt konsernbidrag	6 582 923	5 188 359
Skattepliktig inntekt	-1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 448 243	-1 141 439
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 448 243	1 141 439
Sum betalbar skatt i balansen	0	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
Varige driftsmidler	-19 469 836	-21 633 151	-2 163 315
Gevinst – og tapskonto	-20 919 993	-26 149 991	-5 229 998
Sum	-40 389 828	-47 783 142	-7 393 313
Akkumulert fremførbart underskudd	-1	0	1
Grunnlag for utsatt skattefordel	-40 389 829	-47 783 142	-7 393 313
Utsatt skattefordel (22 %)	-8 885 762	-10 512 291	-1 626 529

Note 4 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på nærstående	10 220 592	5 188 359
Gjeld til nærstående	32 813	2 674 177
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	3 637 669	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Gjeld sikret ved pant	0	0
-----------------------	---	---

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l

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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	3 174 982	0	4 046 920	6 877 962	14 099 864
Årets resultat	0	0	0	632 104	632 104
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 134 680	0	5 134 680
Egenkapital 31.12	3 174 982	0	9 181 600	7 510 066	19 866 648