



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	15 900 000	349 418 987
Sum inntekter		15 900 000	349 418 987
Kostnader			
Varekostnad		10 254 909	309 850 933
Annen driftskostnad	5	1 285 105	4 435 032
Sum kostnader		11 540 014	314 285 965
Driftsresultat		4 359 986	35 133 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 894	229 717
Sum finansinntekter		46 894	229 717
Annen rentekostnad		141 196	
Annen finanskostnad		276	3 728
Sum finanskostnader		141 472	3 728
Netto finans		-94 578	225 989
Ordinært resultat før skattekostnad		4 265 408	35 359 011
Skattekostnad på resultat	6	967 855	7 150 730
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	3 297 553	28 208 281
Årsresultat		3 297 553	28 208 281
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 297 553	28 208 281
Totalresultat		3 297 553	28 208 281
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		812 142	35 825 863
Overført til/ fra annen egenkapital		2 485 411	-7 617 582
Sum overføringer og disponeringer		3 297 553	28 208 281



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	8	96 722 564	53 059 040
Sum immaterielle eiendeler		96 722 564	53 059 040
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	3 310 697	3 310 697
Andre langsiktige fordringer			2 735 384
Sum finansielle anleggsmidler		3 310 697	6 046 081
Sum anleggsmidler		100 033 261	59 105 121
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10	54 250 124	51 491 631
Fordringer			
Kundefordringer		6 100 000	1 476 069
Andre kortsiktige fordringer			22 880
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13		
Sum fordringer		6 100 000	1 498 949
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	418 619	190 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 619	190 056
Sum omløpsmidler		60 768 743	53 180 636
SUM EIENDELER		160 802 004	112 285 757

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	995 000	995 000
Overkurs	7	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 745 370	10 745 370
Sum innskutt egenkapital		110 940 370	110 940 370
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-107 459 959	-109 945 370
Sum opptjent egenkapital		-107 459 959	-109 945 370
Sum egenkapital	7	3 480 411	995 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 781 499	1 042 710
Sum avsetninger for forpliktelser		1 781 499	1 042 710
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld		151 221 986	46 815 563
Sum annen langsiktig gjeld		151 221 986	46 815 563
Sum langsiktig gjeld		153 003 485	47 858 273
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	1 842 568	5 155 921
Betalbar skatt	6		11 145 969
Annen kortsiktig gjeld		2 475 540	47 130 594
Sum kortsiktig gjeld		4 318 108	63 432 484
Sum gjeld		157 321 593	111 290 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 802 004	112 285 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547039

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

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: 996 645 355
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	15 900 000	349 418 987
Sum inntekter		15 900 000	349 418 987
Kostnader			
Varekostnad		10 254 909	309 850 933
Annen driftskostnad	5	1 285 105	4 435 032
Sum kostnader		11 540 014	314 285 965
Driftsresultat		4 359 986	35 133 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 894	229 717
Sum finansinntekter		46 894	229 717
Annen rentekostnad		141 196	
Annen finanskostnad		276	3 728
Sum finanskostnader		141 472	3 728
Netto finans		-94 578	225 989
Ordinært resultat før skattekostnad		4 265 408	35 359 011
Skattekostnad på resultat	6	967 855	7 150 730
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	3 297 553	28 208 281
Årsresultat		3 297 553	28 208 281
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 297 553	28 208 281
Totalresultat		3 297 553	28 208 281
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		812 142	35 825 863
Overført til/ fra annen egenkapital		2 485 411	-7 617 582
Sum overføringer og disponeringer		3 297 553	28 208 281



Organisasjonsnr: 996 645 355
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteoppsjoner	8	96 722 564	53 059 040
Sum immaterielle eiendeler		96 722 564	53 059 040
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	3 310 697	3 310 697
Andre langsiktige fordringer			2 735 384
Sum finansielle anleggsmidler		3 310 697	6 046 081
Sum anleggsmidler		100 033 261	59 105 121
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10	54 250 124	51 491 631
Fordringer			
Kundefordringer		6 100 000	1 476 069
Andre kortsiktige fordringer			22 880
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13		
Sum fordringer		6 100 000	1 498 949
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	418 619	190 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 619	190 056
Sum omløpsmidler		60 768 743	53 180 636
SUM EIENDELER		160 802 004	112 285 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	995 000	995 000
Overkurs	7	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 745 370	10 745 370
Sum innskutt egenkapital		110 940 370	110 940 370



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-107 459 959	-109 945 370
Sum opptjent egenkapital		-107 459 959	-109 945 370
Sum egenkapital	7	3 480 411	995 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 781 499	1 042 710
Sum avsetninger for forpliktelser		1 781 499	1 042 710
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld		151 221 986	46 815 563
Sum annen langsiktig gjeld		151 221 986	46 815 563
Sum langsiktig gjeld		153 003 485	47 858 273
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	1 842 568	5 155 921
Betalbar skatt	6		11 145 969
Annen kortsiktig gjeld		2 475 540	47 130 594
Sum kortsiktig gjeld		4 318 108	63 432 484
Sum gjeld		157 321 593	111 290 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 802 004	112 285 757



Organisasjonsnr: 996 645 355
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG 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</u>	<u>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 Lørenskog AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Lørenskog AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 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 styrets årsberetning 2023. 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 rettviseende 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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



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 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 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 Lørenskog AS

 BankID Signing
Sverre Molvik
2024-05-10

 BankID Signing
Christopher Brunvoll
2024-05-10

 BankID Signing
Øystein Klungland
2024-05-14

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrøm

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Styrets årsberetning 2023

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 2%.

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 2024.

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 2023 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.

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 interessantene 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 3 297 553 disponeres som følger:

Overført til annen egenkapital	2 485 411
Avsatt konsernbidrag	812 142
Sum	3 297 553

Oslo, 5. mars 2024
Styret for Selvaag Bolig Lørenskog AS

Sverre Molvik
Styreleder

Øystein Klungland
Styremedlem

Christopher Brunvoll
Styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	4	15 900 000	349 418 987
Sum driftsinntekter		<u>15 900 000</u>	<u>349 418 987</u>
Varekostnad		10 254 909	309 850 933
Annen driftskostnad	5	1 285 105	4 435 032
Sum driftskostnader		<u>11 540 014</u>	<u>314 285 965</u>
Driftsresultat		<u>4 359 986</u>	<u>35 133 022</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 894	229 717
Annen rentekostnad		141 196	0
Annen finanskostnad		276	3 728
Resultat av finansposter		<u>-94 578</u>	<u>225 989</u>
Resultat før skattekostnad		4 265 408	35 359 011
Skattekostnad på resultat	6	967 855	7 150 730
Årsresultat	7	<u>3 297 553</u>	<u>28 208 281</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>3 297 553</u>	<u>28 208 281</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		812 142	35 825 863
Overført til/ fra annen egenkapital		2 485 411	-7 617 582
Sum overføringer		<u>3 297 553</u>	<u>28 208 281</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Tomteopsjoner	8	96 722 564	53 059 040
Sum immaterielle eiendeler		<u>96 722 564</u>	<u>53 059 040</u>
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	3 310 697	3 310 697
Andre langsiktige fordringer		0	2 735 384
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 310 697</u>	<u>6 046 081</u>
Sum anleggsmidler		<u>100 033 261</u>	<u>59 105 121</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10	54 250 124	51 491 631
Kundefordringer		6 100 000	1 476 069
Andre kortsiktige fordringer		0	22 880
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	418 619	190 056
Sum omløpsmidler		<u>60 768 743</u>	<u>53 180 636</u>
Sum eiendeler		<u>160 802 004</u>	<u>112 285 757</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenskog AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	995 000	995 000
Overkurs	7	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 745 370	10 745 370
Sum innskutt egenkapital		<u>110 940 370</u>	<u>110 940 370</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-107 459 959	-109 945 370
Sum opptjent egenkapital		<u>-107 459 959</u>	<u>-109 945 370</u>
Sum egenkapital	7	<u>3 480 411</u>	<u>995 000</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	1 781 499	1 042 710
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		151 221 986	46 815 563
Sum annen langsiktig gjeld		<u>151 221 986</u>	<u>46 815 563</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	1 842 568	5 155 921
Betalbar skatt	6	0	11 145 969
Annen kortsiktig gjeld		2 475 540	47 130 594
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 318 108</u>	<u>63 432 484</u>
Sum gjeld		<u>157 321 593</u>	<u>111 290 757</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>160 802 004</u>	<u>112 285 757</u>

Oslo, 05.03.2024

Styret i Selvaag Bolig Lørenskog AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Christopher Brunvoll
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Lørenskog AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 265 408	35 359 011
Periodens betalte skatt		11 145 969	0
Endring i varelager		-2 758 493	270 300 515
Endring i kundefordringer		-4 623 931	7 275 051
Endring i leverandørgjeld		-3 313 353	-11 461 653
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 667 256	-50 474 543
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-14 909 082</u>	<u>250 998 381</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		3 362 355	2 443 017
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-3 362 355</u>	<u>-2 443 017</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		18 500 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	268 576 622
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>18 500 000</u>	<u>-268 576 622</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		228 563	-20 021 258
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		190 056	20 211 313
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		<u>418 619</u>	<u>190 056</u>



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Noter til regnskapet for 2023

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 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 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 verdilurderingsekspertiser 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.

	2023	2022
Overlevering av boliger	15 900 000	346 098 335
Tilvalgsinntekter	0	3 320 652
Sum	15 900 000	349 418 987

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 2023.

Det er i 2023 kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 46 125 inkl. mva for lovpålagt revisjon.

**Selvaag Bolig Lørenskog AS****Note 6 Skatt**

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	229 066	21 250 700
Endring i utsatt skatt	738 789	-14 099 970
Skattekostnad ordinært resultat	967 855	7 150 730
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 265 408	35 359 011
Permanente forskjeller	133 934	-2 855 693
Endring i midlertidige forskjeller	-3 358 134	64 090 772
Avgitt konsernbidrag	-1 041 208	-45 930 594
Skattepliktig inntekt	0	50 663 496
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	229 066	21 250 700
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-229 066	-10 104 731
Sum betalbar skatt i balansen	0	11 145 969
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 265 408	35 359 011
Beregnet skatt av resultat før skatt	938 390	7 778 982
Skatteeffekt av permanente forskjeller	29 465	-628 252
Sum	967 855	7 150 730
Effektiv skattesats	22,7 %	20,2 %

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	8 605 329	5 939 589	-2 665 740
Avsetninger mv	-507 606	-1 200 000	-692 394
Sum	8 097 723	4 739 589	-3 358 134
Grunnlag for utsatt skatt	8 097 723	4 739 589	-3 358 134
Utsatt skatt (22 %)	1 781 499	1 042 710	-738 789

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	995 000	99 200 000	10 745 370	-109 945 370	995 000
Årets resultat	0	0	0	3 297 553	3 297 553
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-812 142	-812 142
Egenkapital 31.12.	995 000	99 200 000	10 745 370	-107 459 959	3 480 411



Selvaag Bolig Lørenskog AS

Note 8 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 9 Investering i datterselskaper

Datterselskap	Kontor	Stemme og eierandel	Resultat 2023	Egenkapital 31.12	Balansført verdi 31.12
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100%	4 664 638	85 225 634	1 000 000
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100%	64 898 423	14 538 529	110 697
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100%	- 95 249	2 230 217	2 200 000
Sum					3 310 697

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2023	2022
Tomt	4 684 847	4 684 847
Varer i arbeid	49 565 277	35 810 364
Ferdigvarer	0	10 996 420
Balansført verdi pr. 31.12	54 250 124	51 491 631

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

Note 11 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 12 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 13 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	0	2 735 384

	2023	2022
Gjeld til selskap i samme konsern	65 146 462	45 930 594

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
Gjeld til Selvaag Bolig ASA	0	0
Sum	0	0

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