



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ole Erik Østreng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	11	918 648 824	621 386 787
Sum inntekter		918 648 824	621 386 787
Kostnader			
Varekostnad		498 767 353	354 429 805
Annen driftskostnad	6	8 106 543	8 352 618
Sum kostnader		506 873 896	362 782 423
Driftsresultat		411 774 928	258 604 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 769	2 845
Sum finansinntekter		10 769	2 845
Annen finanskostnad		858	580
Sum finanskostnader		858	580
Netto finans		9 911	2 265
Ordinært resultat før skattekostnad		411 784 840	258 606 629
Skattekostnad på ordinært resultat	10	90 592 665	56 893 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		321 192 175	201 713 171
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		321 192 175	201 713 171
Årsresultat etter minoritetsinteresser		321 192 175	201 713 171
Totalresultat		321 192 175	201 713 171
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		345 579 810	217 573 117
Overført fra/til annen egenkapital		-24 387 635	-15 859 946
Sum overføringer og disponeringer		321 192 175	201 713 171



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	1		
Utsatt skattefordel	10	13 574 088	6 695 525
Sum immaterielle eiendeler		13 574 088	6 695 525
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	549 267 455	
Sum finansielle anleggsmidler		549 267 455	
Sum anleggsmidler		562 841 543	6 695 525
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	41 333 473	377 715 096
Fordringer			
Kundefordringer		8 814 271	3 356 000
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		8 814 271	3 356 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	39 885 652	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 885 652	
Sum omløpsmidler		90 033 396	381 071 096
SUM EIENDELER		652 874 940	387 766 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 174 982	3 174 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	5	31 234 386	31 234 386
Annen innskutt egenkapital		193 789 198	193 789 198
Sum innskutt egenkapital	5	228 198 566	228 198 566
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-56 954 163	-32 566 530
Sum opptjent egenkapital	5	-56 954 163	-32 566 530
Sum egenkapital	5	171 244 403	195 632 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		12 084 751
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld			12 084 751
Sum langsiktig gjeld		0	12 084 751
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	10 134 218	35 446 275
Betalbar skatt	10		
Annen kortsiktig gjeld		471 496 319	144 603 559
Sum kortsiktig gjeld		481 630 537	180 049 834
Sum gjeld		481 630 537	192 134 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		652 874 940	387 766 621



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømsoppstilling

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Styrets årsberetning 2020

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 26,2%.

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 bekrefte det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

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 2020 er satt opp basert på dette.

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

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.


Resultatdisponering

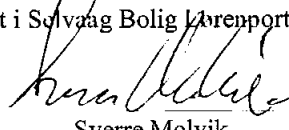
Styret foreslår at årets overskudd på kr 321 192 175 disponeres som følger;

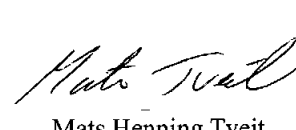
Overført fra annen egenkapital	-24 387 635
Avsatt konsernbidrag	345 579 810
Sum	321 192 175

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Lørenporten AS


Øystein Klungland
styremedlem


Sverre Mølvik
styreleder


Mats Henning Tveit
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	11	918 648 824	621 386 787
Sum driftsinntekter		<u>918 648 824</u>	<u>621 386 787</u>
Varekostnad		498 767 353	354 429 805
Annen driftskostnad	6	8 106 543	8 352 618
Sum driftskostnader		<u>506 873 896</u>	<u>362 782 423</u>
Driftsresultat		<u>411 774 928</u>	<u>258 604 364</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 769	2 845
Annen finanskostnad		858	580
Resultat av finansposter		<u>9 911</u>	<u>2 265</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		411 784 840	258 606 629
Skattekostnad på ordinært resultat	10	90 592 665	56 893 458
Årsresultat		<u>321 192 175</u>	<u>201 713 171</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>321 192 175</u>	<u>201 713 171</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		345 579 810	217 573 117
Overført fra/til annen egenkapital		-24 387 635	-15 859 946
Sum overføringer		<u>321 192 175</u>	<u>201 713 171</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	10	13 574 088	6 695 525
Sum immaterielle eiendeler		<u>13 574 088</u>	<u>6 695 525</u>
Lån til foretak i samme konsern	8	549 267 455	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>549 267 455</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>562 841 543</u>	<u>6 695 525</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	41 333 473	377 715 096
Kundefordringer		8 814 271	3 356 000
Sum fordringer		<u>8 814 271</u>	<u>3 356 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	39 885 652	0
Sum omløpsmidler		<u>90 033 396</u>	<u>381 071 096</u>
Sum eiendeler		<u>652 874 940</u>	<u>387 766 621</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

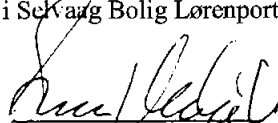
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 174 982	3 174 982
Overkurs	5	31 234 386	31 234 386
Annen innskutt egenkapital		193 789 198	193 789 198
Sum innskutt egenkapital	5	<u>228 198 566</u>	<u>228 198 566</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-56 954 163	-32 566 530
Sum opptjent egenkapital	5	<u>-56 954 163</u>	<u>-32 566 530</u>
Sum egenkapital	5	<u>171 244 403</u>	<u>195 632 036</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	12 084 751
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>12 084 751</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	10 134 218	35 446 275
Annen kortsiktig gjeld		471 496 319	144 603 559
Sum kortsiktig gjeld		<u>481 630 537</u>	<u>180 049 834</u>
Sum gjeld		<u>481 630 537</u>	<u>192 134 585</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>652 874 940</u>	<u>387 766 621</u>

Oslo, 05.03.2021

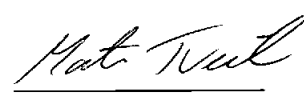
Styret i Selvaag Bolig Lørenporten AS



Øystein Klungland
styremedlem



Sverre Molvik
styreleder



Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Lørenporten AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		411 784 840	258 606 629
Endring i varelager		336 381 623	62 154 853
Endring i kundefordringer		-5 458 271	58 398 000
Endring i leverandørgjeld		-25 312 057	7 159 961
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-386 485 840	-32 058 167
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>330 910 295</u>	<u>354 261 277</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i kassekreditt		-12 084 751	-48 997 889
Utbetalinger av konsernbidrag		-278 939 893	-305 263 388
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-291 024 644</u>	<u>-354 261 277</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		<u>39 885 651</u>	<u>0</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		<u>39 885 651</u>	<u>0</u>



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Noter til regnskapet for 2020

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

Skatter

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

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



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. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne 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, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdilvurderingsekspertene 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 prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, 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) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i



Selvaag Bolig Lørenporten 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 indekssklausuler 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.



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 4 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 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	3 174 982	31 234 386	193 789 198	-32 566 530	195 632 036
Årets resultat	0	0	0	321 192 175	321 192 175
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-345 579 810	-345 579 810
Egenkapital 31.12.	3 174 982	31 234 386	193 789 198	-56 954 165	171 244 401

Note 6 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 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 944 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 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 8 Fordringer og gjeld

Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	3 499 375	3 920 045
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	124 750	106 615
Sum	3 624 125	4 026 660
Langsiktig fordring på konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	549 267 455	0
Sum	549 267 455	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	443 051 036	52 638 413
Sum	443 051 036	52 638 413
Pantsatte eiendeler	2020	2019
Varebeholdning	0	377 715 096
Bankinnskudd	0	0
Sum	0	377 715 096
Gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
Byggelån DnB	0	12 084 751
Sum	0	12 084 751

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	0	343 018 096
Ferdigvarer	41 333 473	34 697 000
Balanseført verdi pr. 31.12	41 333 473	377 715 096

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



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	97 471 228	61 366 776
Endring i utsatt skattefordel	-6 878 563	-4 473 318
Skattekostnad ordinært resultat	90 592 665	56 893 458
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	411 784 840	258 606 629
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	31 266 196	20 333 265
Avgitt konsernbidrag	-443 051 036	-278 939 893
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	97 471 228	61 366 776
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-97 471 228	-61 366 776
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	411 784 840	258 606 629
Beregnet skatt av resultat før skatt	90 592 665	56 893 458
Sum	90 592 665	56 893 458
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-26 707 593	-29 675 104	-2 967 510
Varebeholdning	6 084 777	50 315 098	44 230 321
Gevinst – og tapskonto	-40 859 359	-51 074 198	-10 214 839
Avsetninger mv	-218 225	0	218 225
Sum	-61 700 400	-30 434 204	31 266 196
Grunnlag for utsatt skattefordel	-61 700 400	-30 434 204	31 266 196
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 574 088	-6 695 525	6 878 563



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	910 002 496	612 505 000
Tilvalgsinntekter	<u>8 646 328</u>	<u>8 881 787</u>
Sum	918 648 824	621 386 787



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Lørenporten AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selvaag Bolig Lørenporten AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - Selvaag Bolig Lørenporten AS



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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

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 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger
- Kontantstrømsoppstilling

Revisjonsberetning



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Styrets årsberetning 2020

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 26,2%.

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 2021.

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 2020 er satt opp basert på dette.

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

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd på kr 321 192 175 disponeres som følger;

Overført fra annen egenkapital	-24 387 635
Avsatt konsernbidrag	345 579 810
Sum	321 192 175

Oslo, 05.03.2021

Styret i Selvaag Bolig Lørenporten AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	11	918 648 824	621 386 787
Sum driftsinntekter		<u>918 648 824</u>	<u>621 386 787</u>
Varekostnad		498 767 353	354 429 805
Annen driftskostnad	6	8 106 543	8 352 618
Sum driftskostnader		<u>506 873 896</u>	<u>362 782 423</u>
Driftsresultat		<u>411 774 928</u>	<u>258 604 364</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 769	2 845
Annen finanskostnad		858	580
Resultat av finansposter		<u>9 911</u>	<u>2 265</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		411 784 840	258 606 629
Skattekostnad på ordinært resultat	10	90 592 665	56 893 458
Årsresultat		<u>321 192 175</u>	<u>201 713 171</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>321 192 175</u>	<u>201 713 171</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		345 579 810	217 573 117
Overført fra/til annen egenkapital		-24 387 635	-15 859 946
Sum overføringer		<u>321 192 175</u>	<u>201 713 171</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	10	13 574 088	6 695 525
Sum immaterielle eiendeler		<u>13 574 088</u>	<u>6 695 525</u>
Lån til foretak i samme konsern	8	549 267 455	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>549 267 455</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>562 841 543</u>	<u>6 695 525</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	8, 9	41 333 473	377 715 096
Kundefordringer		8 814 271	3 356 000
Sum fordringer		<u>8 814 271</u>	<u>3 356 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	39 885 652	0
Sum omløpsmidler		<u>90 033 396</u>	<u>381 071 096</u>
Sum eiendeler		<u>652 874 940</u>	<u>387 766 621</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lørenporten AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 174 982	3 174 982
Overkurs	5	31 234 386	31 234 386
Annen innskutt egenkapital		<u>193 789 198</u>	<u>193 789 198</u>
Sum innskutt egenkapital	5	<u>228 198 566</u>	<u>228 198 566</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>-56 954 163</u>	<u>-32 566 530</u>
Sum opptjent egenkapital	5	<u>-56 954 163</u>	<u>-32 566 530</u>
Sum egenkapital	5	<u>171 244 403</u>	<u>195 632 036</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>0</u>	<u>12 084 751</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>12 084 751</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	10 134 218	35 446 275
Annen kortsiktig gjeld		<u>471 496 319</u>	<u>144 603 559</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>481 630 537</u>	<u>180 049 834</u>
Sum gjeld		<u>481 630 537</u>	<u>192 134 585</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>652 874 940</u>	<u>387 766 621</u>

Oslo, 05.03.2021
Styret i Selvaag Bolig Lørenporten AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder

Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Selvaag Bolig Lørenporten AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		411 784 840	258 606 629
Endring i varelager		336 381 623	62 154 853
Endring i kundefordringer		-5 458 271	58 398 000
Endring i leverandørgjeld		-25 312 057	7 159 961
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-386 485 840	-32 058 167
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>330 910 295</u>	<u>354 261 277</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i kassekreditt		-12 084 751	-48 997 889
Utbetalinger av konsernbidrag		-278 939 893	-305 263 388
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-291 024 644</u>	<u>-354 261 277</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		<u>39 885 651</u>	<u>0</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>39 885 651</u>	<u>0</u>



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Noter til regnskapet for 2020

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 regnskapskikk. 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 nyttegjørt.

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. 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 fremtiden 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 verdivurderingsekspertiser 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 prisisiko), 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) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i



Selvaag Bolig Lørenporten 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.



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	3 174 982	31 234 386	193 789 198	-32 566 530	195 632 036
Årets resultat	0	0	0	321 192 175	321 192 175
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-345 579 810	-345 579 810
Egenkapital 31.12.	3 174 982	31 234 386	193 789 198	-56 954 165	171 244 401

Note 6 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 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 944 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 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 8 Fordringer og gjeld

Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	3 499 375	3 920 045
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	124 750	106 615
Sum	3 624 125	4 026 660

Langsiktig fordring på konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	549 267 455	0
Sum	549 267 455	0

Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	443 051 036	52 638 413
Sum	443 051 036	52 638 413

Pantsatte eiendeler	2020	2019
Varebeholdning	0	377 715 096
Bankinnskudd	0	0
Sum	0	377 715 096

Gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
Byggelån DnB	0	12 084 751
Sum	0	12 084 751

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	0
Varer i arbeid	0	343 018 096
Ferdigvarer	41 333 473	34 697 000
Balanseført verdi pr. 31.12	41 333 473	377 715 096

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



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	97 471 228	61 366 776
Endring i utsatt skattefordel	-6 878 563	-4 473 318
Skattekostnad ordinært resultat	90 592 665	56 893 458
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	411 784 840	258 606 629
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	31 266 196	20 333 265
Avgitt konsernbidrag	-443 051 036	-278 939 893
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	97 471 228	61 366 776
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-97 471 228	-61 366 776
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	411 784 840	258 606 629
Beregnet skatt av resultat før skatt	90 592 665	56 893 458
Sum	90 592 665	56 893 458
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-26 707 593	-29 675 104	-2 967 510
Varebeholdning	6 084 777	50 315 098	44 230 321
Gevinst – og tapskonto	-40 859 359	-51 074 198	-10 214 839
Avsetninger mv	-218 225	0	218 225
Sum	-61 700 400	-30 434 204	31 266 196
Grunnlag for utsatt skattefordel	-61 700 400	-30 434 204	31 266 196
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 574 088	-6 695 525	6 878 563



Selvaag Bolig Lørenporten AS

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	910 002 496	612 505 000
Tilvalgsinntekter	8 646 328	8 881 787
Sum	918 648 824	621 386 787