



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 371
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LILLEAKER AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		160 496	80 793
Annen driftskostnad		474 775	466 125
Sum kostnader		635 271	546 918
Driftsresultat		-635 271	-546 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 429	18 477
Sum finansinntekter		26 429	18 477
Rentekostnad til foretak i samme konsern		556 017	417 785
Annen finanskostnad		1 237	43
Sum finanskostnader		557 254	417 828
Netto finans		-530 824	-399 351
Resultat før skattekostnad		-1 166 095	-946 269
Skattekostnad på resultat	3	-256 541	-208 179
Årsresultat		-909 554	-738 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-909 554	-738 090
Totalresultat		-909 554	-738 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-909 554	-738 090
Avsatt til annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-909 554	-738 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteopsjoner	4	41 344 275	24 997 467
Sum immaterielle eiendeler		41 344 275	24 997 467
Sum anleggsmidler		41 344 275	24 997 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	14 791 400	10 291 409
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	1 797 970	1 635 019
Sum fordringer		1 797 970	1 635 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	559 779	1 021 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 779	1 021 658
Sum omløpsmidler		17 149 149	12 948 087
SUM EIENDELER		58 493 424	37 945 554

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	1 533 818	1 533 818
Annen innskutt egenkapital	8	4 773 080	3 375 538
Sum innskutt egenkapital		7 306 898	5 909 356

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital	8	-2 469 641	-1 560 087
Sum opptjent egenkapital		-2 469 641	-1 560 087
Sum egenkapital	8	4 837 257	4 349 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	649 687	512 050
Sum avsetninger for forpliktelser		649 687	512 050
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	52 694 170	32 620 114
Sum annen langsiktig gjeld		52 694 170	32 620 114
Sum langsiktig gjeld		53 343 857	33 132 164
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 311	164 121
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld			300 000
Sum kortsiktig gjeld		312 311	464 121
Sum gjeld		53 656 168	33 596 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 493 424	37 945 554



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 592886

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 645 371
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG BOLIG LILLEAKER AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 996 645 371
SELVAAG BOLIG LILLEAKER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		160 496	80 793
Annen driftskostnad		474 775	466 125
Sum kostnader		635 271	546 918
Driftsresultat		-635 271	-546 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 429	18 477
Sum finansinntekter		26 429	18 477
Rentekostnad til foretak i samme konsern		556 017	417 785
Annen finanskostnad		1 237	43
Sum finanskostnader		557 254	417 828
Netto finans		-530 824	-399 351
Resultat før skattekostnad		-1 166 095	-946 269
Skattekostnad på resultat	3	-256 541	-208 179
Årsresultat		-909 554	-738 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-909 554	-738 090
Totalresultat		-909 554	-738 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-909 554	-738 090
Avsatt til annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-909 554	-738 090



Organisasjonsnr: 996 645 371
SELVAAG BOLIG LILLEAKER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Tomteopsjoner	4	41 344 275	24 997 467
Sum immaterielle eiendeler		41 344 275	24 997 467
Sum anleggsmidler		41 344 275	24 997 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	14 791 400	10 291 409
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	1 797 970	1 635 019
Sum fordringer		1 797 970	1 635 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	559 779	1 021 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 779	1 021 658
Sum omløpsmidler		17 149 149	12 948 087
SUM EIENDELER		58 493 424	37 945 554
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	1 533 818	1 533 818
Annen innskutt egenkapital	8	4 773 080	3 375 538
Sum innskutt egenkapital		7 306 898	5 909 356
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-2 469 641	-1 560 087
Sum opptjent egenkapital		-2 469 641	-1 560 087
Sum egenkapital	8	4 837 257	4 349 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	649 687	512 050



Sum avsetninger for forpliktelser		649 687	512 050
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	52 694 170	32 620 114
Sum annen langsiktig gjeld		52 694 170	32 620 114
Sum langsiktig gjeld		53 343 857	33 132 164
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 311	164 121
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld			300 000
Sum kortsiktig gjeld		312 311	464 121
Sum gjeld		53 656 168	33 596 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 493 424	37 945 554



Organisasjonsnr: 996 645 371
SELVAAG BOLIG LILLEAKER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Selvaag Bolig Lilleaker AS



Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Bolig Lilleaker AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Varekostnad		160 496	80 793
Annen driftskostnad		474 775	466 125
Sum driftskostnader		<u>635 271</u>	<u>546 918</u>
Driftsresultat		<u>-635 271</u>	<u>-546 918</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 429	18 477
Rentekostnad til foretak i samme konsern		556 017	417 785
Annen finanskostnad		1 237	43
Resultat av finansposter		<u>-530 824</u>	<u>-399 351</u>
Resultat før skattekostnad		-1 166 095	-946 269
Skattekostnad på resultat	3	-256 541	-208 179
Årsresultat		<u>-909 554</u>	<u>-738 090</u>
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		909 554	738 090
Sum overføringer		<u>-909 554</u>	<u>-738 090</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lilleaker AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Tomteopsjoner	4	41 344 275	24 997 467
Sum immaterielle eiendeler		<u>41 344 275</u>	<u>24 997 467</u>
Sum anleggsmidler		<u>41 344 275</u>	<u>24 997 467</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	5	14 791 400	10 291 409
Andre kortsiktige fordringer	6	1 797 970	1 635 019
Sum fordringer		<u>1 797 970</u>	<u>1 635 019</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	559 779	1 021 658
Sum omløpsmidler		<u>17 149 149</u>	<u>12 948 087</u>
Sum eiendeler		<u>58 493 424</u>	<u>37 945 554</u>



Balanse

Selvaag Bolig Lilleaker AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	1 533 818	1 533 818
Annen innskutt egenkapital	8	4 773 080	3 375 538
Sum innskutt egenkapital		<u>7 306 898</u>	<u>5 909 356</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-2 469 641	-1 560 087
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 469 641</u>	<u>-1 560 087</u>
Sum egenkapital	8	<u>4 837 257</u>	<u>4 349 269</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	649 687	512 050
Sum avsetning for forpliktelser		<u>649 687</u>	<u>512 050</u>
Øvrig langsiktig gjeld	6	52 694 170	32 620 114
Sum annen langsiktig gjeld		<u>52 694 170</u>	<u>32 620 114</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 311	164 121
Annen kortsiktig gjeld		0	300 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>312 311</u>	<u>464 121</u>
Sum gjeld		<u>53 656 168</u>	<u>33 596 285</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>58 493 424</u>	<u>37 945 554</u>

Oslo, 05.03.2025
Styret i Selvaag Bolig Lilleaker AS

Øystein Klungland
styremedlem

Sverre Molvik
styreleder



Selvaag Bolig Lilleaker AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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

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

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. via Regnskapsregisteret



Selvaag Bolig Lilleaker AS

Note 2 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-394 178	-358 329
Endring i utsatt skatt	137 637	150 150
Skattekostnad ordinært resultat	-256 541	-208 179
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 166 095	-946 269
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-625 625	-682 500
Mottatt konsernbidrag	1 791 720	1 628 769
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-394 178	-358 329
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	394 178	358 329
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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	2 953 125	2 327 500	-625 625
Sum	2 953 125	2 327 500	-625 625
Grunnlag for utsatt skatt	2 953 125	2 327 500	-625 625
Utsatt skatt (22 %)	649 687	512 050	-137 637

Note 4 Anleggsmidler - Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Urban Property om å kjøpe utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Urban Property sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien er klassifisert som Tomteopsjoner i balansen og vil reklassifiseres som varelager sammen med tomten når opsjonen utøves og tomten overtas.

Selskapets opsjon på tomt fra Urban Property inngår i det som omtales som portefølje C i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA. Dette innebærer at opsjonspremien akkumuleres og forpliktelsen presenteres som øvrig langsiktig gjeld frem til overtakelse av tomten



Selvaag Bolig Lilleaker AS

Note 5 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Varer i arbeid	14 791 400	10 291 409
Balanseført verdi pr. 31.12	14 791 400	10 291 409

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

Note 6 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordring på selskap i samme konsern	1 791 720	1 628 769
Gjeld til selskap i samme konsern	12 224 531	8 409 912
Fordringer med forfall >1 år	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppløsningsloven § 12 og § 47.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 000 000	1 533 818	3 375 538	-1 560 087	4 349 269
Årets resultat	0	0	0	-909 554	-909 554
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 397 542	0	1 397 542
Egenkapital 31.12.	1 000 000	1 533 818	4 773 080	-2 469 641	4 837 257



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Lilleaker AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Bolig Lilleaker AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 5. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Selvaag Bolig Lilleaker AS

Signers:

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

This document package contains:

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



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