



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 12.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 29.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	191 640 262	288 053 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>191 640 262</b>	<b>288 053 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		174 071 204	239 300 386
Annen driftskostnad	5	6 229 633	6 727 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>180 300 837</b>	<b>246 028 161</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 339 424</b>	<b>42 025 648</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 108	27 381
Annen finansinntekt		18 644 620	393 570
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 698 728</b>	<b>420 952</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		7 075 853	
Annen finanskostnad		1 082	6 092
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 076 935</b>	<b>6 092</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 621 793</b>	<b>414 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 961 217</b>	<b>42 440 508</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 219 360	9 250 326
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		22 124 494	35 972 162
Overført til/ fra annen egenkapital		-1 382 637	-2 781 980



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		20 741 857	33 190 182



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteopsjoner	7	23 518 006	1 927 153
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>23 518 006</b>	<b>1 927 153</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	3 310 697	10 386 550
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 310 697</b>	<b>10 386 550</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 828 703</b>	<b>12 313 703</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9, 13	<b>321 792 147</b>	<b>223 847 557</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 751 120	8 317 740
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13		
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 751 120</b>	<b>8 317 740</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	20 211 313	81 062 417
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 211 313</b>	<b>81 062 417</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>350 754 580</b>	<b>313 227 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>377 583 283</b>	<b>325 541 417</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	995 000	995 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overkurs	12	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	12	10 745 370	10 745 370
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 940 370</b>	<b>110 940 370</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-102 327 788	-100 945 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-102 327 788</b>	<b>-100 945 151</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>8 612 582</b>	<b>9 995 219</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	15 142 680	19 163 562
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 142 680</b>	<b>19 163 562</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	41 665 639	55 907 796
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld		212 531 739	119 713 335
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>254 197 378</b>	<b>175 621 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>269 340 059</b>	<b>194 784 693</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	16 617 574	28 474 046
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			23 250
Annen kortsiktig gjeld		83 013 069	92 264 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 630 643</b>	<b>120 761 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>368 970 701</b>	<b>315 546 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>377 583 283</b>	<b>325 541 417</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 432871

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 12.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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



Organisasjonsnr: 996 645 355  
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	191 640 262	288 053 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>191 640 262</b>	<b>288 053 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		174 071 204	239 300 386
Annen driftskostnad	5	6 229 633	6 727 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>180 300 837</b>	<b>246 028 161</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 339 424</b>	<b>42 025 648</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 108	27 381
Annen finansinntekt		18 644 620	393 570
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 698 728</b>	<b>420 952</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		7 075 853	
Annen finanskostnad		1 082	6 092
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 076 935</b>	<b>6 092</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 621 793</b>	<b>414 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 961 217</b>	<b>42 440 508</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 219 360	9 250 326
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		22 124 494	35 972 162
Overført til/ fra annen egenkapital		-1 382 637	-2 781 980
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 741 857</b>	<b>33 190 182</b>



Organisasjonsnr: 996 645 355  
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Tomteoppsjoner	7	23 518 006	1 927 153
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>23 518 006</b>	<b>1 927 153</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	3 310 697	10 386 550
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 310 697</b>	<b>10 386 550</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 828 703</b>	<b>12 313 703</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	9, 13	321 792 147	223 847 557
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 751 120	8 317 740
Andre fordringer på selskap i samme konsern	13		
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 751 120</b>	<b>8 317 740</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	20 211 313	81 062 417
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 211 313</b>	<b>81 062 417</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>350 754 580</b>	<b>313 227 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>377 583 283</b>	<b>325 541 417</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	995 000	995 000
Overkurs	12	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	12	10 745 370	10 745 370
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 940 370</b>	<b>110 940 370</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-102 327 788	-100 945 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-102 327 788</b>	<b>-100 945 151</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>8 612 582</b>	<b>9 995 219</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	15 142 680	19 163 562
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 142 680</b>	<b>19 163 562</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	41 665 639	55 907 796
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld		212 531 739	119 713 335
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>254 197 378</b>	<b>175 621 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>269 340 059</b>	<b>194 784 693</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	16 617 574	28 474 046
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			23 250
Annen kortsiktig gjeld		83 013 069	92 264 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 630 643</b>	<b>120 761 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>368 970 701</b>	<b>315 546 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>377 583 283</b>	<b>325 541 417</b>



Organisasjonsnr: 996 645 355  
SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00


Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring


Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring


Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Selvaag Bolig Lørenskog AS

 Legally signed by  
Christopher Brunvoll  
2022-03-17

 Legally signed by  
Øystein Klungland  
2022-03-17

 Legally signed by  
Sverre Molvik  
2022-03-18

## Årsrapport for 2021

Arsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



## Selvaag Bolig Lørenskog AS

### Styrets årsberetning 2021

#### 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 2022.

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 2021 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. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

#### 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 20 741 857 disponeres som følger:

Overført fra annen egenkapital	-1 382 637
Avsatt konsernbidrag	22 124 494
<b>Sum</b>	<b>20 741 857</b>

Oslo, 5. mars 2022  
Styret for Selvaag Bolig Lørenskog AS

Sverre Molvik  
Styreleder

Øystein Klungland  
Styremedlem

Christopher Brunvoll  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Selvaag Bolig Lørenskog AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	4	191 640 262	288 053 810
Sum driftsinntekter		<u>191 640 262</u>	<u>288 053 810</u>
Varekostnad		174 071 204	239 300 386
Annen driftskostnad	5	6 229 633	6 727 775
Sum driftskostnader		<u>180 300 837</u>	<u>246 028 161</u>
Driftsresultat		<u>11 339 424</u>	<u>42 025 648</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 108	27 381
Annen finansinntekt		18 644 620	393 570
Nedskrivning av finansielle eiendeler		7 075 853	0
Annen finanskostnad		1 082	6 092
Resultat av finansposter		<u>11 621 793</u>	<u>414 860</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		22 961 217	42 440 508
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 219 360	9 250 326
Årsresultat		<u>20 741 857</u>	<u>33 190 182</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>20 741 857</u>	<u>33 190 182</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		22 124 494	35 972 162
Overført til/ fra annen egenkapital		-1 382 637	-2 781 980
Sum overføringer		<u>20 741 857</u>	<u>33 190 182</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Lørenskog AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Tomteopsjoner	7	23 518 006	1 927 153
Sum immaterielle eiendeler		<u>23 518 006</u>	<u>1 927 153</u>
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	3 310 697	10 386 550
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 310 697</u>	<u>10 386 550</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 828 703</u>	<u>12 313 703</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9, 13	321 792 147	223 847 557
Kundefordringer		8 751 120	8 317 740
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	20 211 313	81 062 417
Sum omløpsmidler		<u>350 754 580</u>	<u>313 227 714</u>
Sum eiendeler		<u>377 583 283</u>	<u>325 541 417</u>



## Balanse

### Selvaag Bolig Lørenskog AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	995 000	995 000
Overkurs	12	99 200 000	99 200 000
Annen innskutt egenkapital	12	10 745 370	10 745 370
Sum innskutt egenkapital		<u>110 940 370</u>	<u>110 940 370</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-102 327 788	-100 945 151
Sum opptjent egenkapital		<u>-102 327 788</u>	<u>-100 945 151</u>
Sum egenkapital	12	<u>8 612 582</u>	<u>9 995 219</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	15 142 680	19 163 562
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	41 665 639	55 907 796
Øvrig langsiktig gjeld		212 531 739	119 713 335
Sum annen langsiktig gjeld		<u>254 197 378</u>	<u>175 621 131</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	16 617 574	28 474 046
Skyldig offentlige avgifter		0	23 250
Annen kortsiktig gjeld		83 013 069	92 264 209
Sum kortsiktig gjeld		<u>99 630 643</u>	<u>120 761 505</u>
Sum gjeld		<u>368 970 701</u>	<u>315 546 198</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>377 583 283</u>	<u>325 541 417</u>

Oslo, 05.03.2022

Styret i Selvaag Bolig Lørenskog AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Sverre Mølvik  
styreleder

Christopher Brunvoll  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Selvaag Bolig Lørenskog AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		22 961 217	42 440 508
Endring i varelager		-97 944 589	-71 074 223
Endring i kundefordringer		-433 380	-7 872 583
Endring i leverandørgjeld		-11 856 472	16 027 609
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-38 493 126	-34 698 339
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-125 766 351</u>	<u>-55 177 027</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 873 307	1 927 153
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i and		0	1 470 680
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-1 873 307</u>	<u>-456 473</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		123 888 441	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		854 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		65 029 740	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	-117 439 282
Innbetalinger av konsernbidrag		0	6 182 968
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>59 712 701</u>	<u>123 622 250</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-67 926 957	67 988 750
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>81 062 417</u>	<u>13 073 668</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>13 135 460</u>	<u>81 062 418</u>



## Selvaag Bolig Lørenskog AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 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 verdilvurderingsekspertiser 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) Kreditt risiko

Kreditt risiko styres på konsernnivå. Kreditt risiko 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 kreditt risiko 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.

	2021	2020
Overlevering av boliger	188 950 000	284 353 030
Tilvalgsinntekter	2 690 262	3 700 780
<b>Sum</b>	<b>191 640 262</b>	<b>288 053 810</b>

## 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 2021.

Det er i 2021 kostnadsført en godtgjørelse til revisor på kr 35 801 inkl. mva for lovpålagt revisjon.



## Selvaag Bolig Lørenskog AS

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 240 242	10 145 994
Endring i utsatt skatt	-4 020 882	-895 668
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 219 360</b>	<b>9 250 326</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	22 961 217	42 440 508
Permanente forskjeller	-12 873 219	-393 570
Endring i midlertidige forskjeller	18 276 738	4 071 219
Avgitt konsernbidrag	-28 364 736	-46 118 156
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 240 242	10 145 994
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 240 242	-10 145 994
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	22 961 217	42 440 508
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 051 468	9 336 912
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2 832 108	-86 585
<b>Sum</b>	<b>2 219 360</b>	<b>9 250 326</b>
Effektiv skattesats	9,7 %	21,8 %

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	70 317 381	87 107 099	16 789 719
Avsetninger mv	-1 487 019	0	1 487 019
<b>Sum</b>	<b>68 830 362</b>	<b>87 107 099</b>	<b>18 276 738</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>68 830 362</b>	<b>87 107 099</b>	<b>18 276 738</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>15 142 680</b>	<b>19 163 562</b>	<b>4 020 882</b>



## Selvaag Bolig Lørenskog AS

### Note 7 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 8 Investering i datterselskaper

Datterselskap	Kontor	Stemme og eierandel	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.21	Balanseført verdi 31.12
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100%	116 451 286	86 180 879	1 000 000
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100%	- 5 999 578	5 626 727	110 697
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100%	- 1 661 653	2 230 217	2 200 000
<b>Sum</b>					<b>3 310 697</b>

### Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	4 684 847	4 684 845
Varer i arbeid	299 092 758	213 779 182
Ferdigvarer	18 014 542	5 383 530
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>321 792 147</b>	<b>223 847 557</b>

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

### Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

Selskapet har stilt forskuddsgaranti ihht Bustadsoppløsningsloven § 47.

Selskapet har også stilt en kontraktsgaranti på kr 21 400 000 ovenfor Lørenskog Kommune.



## Selvaag Bolig Lørenskog AS

### Note 11 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 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>

### Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	995 000	99 200 000	10 745 370	-100 945 151	9 995 219
Årets resultat	0	0	0	20 741 857	20 741 857
Avgitt konsernbidrag	0	0		-22 124 494	-22 124 494
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>995 000</b>	<b>99 200 000</b>	<b>10 745 370</b>	<b>-102 327 788</b>	<b>8 612 582</b>

### Note 13 Fordringer og gjeld

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordring på selskap i samme konsern	0	0
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	221 178 929	115 678 484
<b>Fordringer med forfall &gt;1 år</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre langsiktige fordringer	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall &gt;5 år</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 665 639	55 907 796
Gjeld til Selvaag Bolig ASA	192 814 193	68 925 753
Sum	234 479 832	124 833 549
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>234 479 832</b>	<b>124 833 549</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Varebeholdning/tomt	321 792 147	223 847 557
Bankinnskudd	20 211 313	81 062 417
<b>Sum</b>	<b>342 003 460</b>	<b>304 909 974</b>



Til generalforsamlingen i Selvaag Bolig Lørenskog AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Bolig Lørenskog AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsberetningen. 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.

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



## **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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 avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## **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 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>

Oslo, 5. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Petter Walstad**

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

**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.