



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 136 901
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLBOVEGEN 13 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Amund Holter Mehli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 632 000	12 411 000
Kostnad solgte varer	3, 2	3 186 000	2 851 000
Brutto resultat		9 445 000	9 560 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	133 000	120 000
Driftsresultat		9 312 000	9 440 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		882 000	
Annen finanskostnad		57 000	-32 000
Netto finans		825 000	32 000
Ordinært resultat før skattekostand		10 137 000	9 471 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	2 230 000	2 084 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 907 000	7 388 000
Årsresultat		7 907 000	7 388 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 907 000	7 388 000
Totalresultat		7 907 000	7 388 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		8 942 000	6 165 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 035 000	1 223 000
Sum overføringer og disponeringer		7 907 000	7 388 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	92 391 000	94 877 000
Sum varige driftsmidler		92 391 000	94 877 000
Sum anleggsmidler	2	92 391 000	94 877 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		815 000	800 000
Andre fordringer		121 000	91 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		937 000	892 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	10 693 000	3 309 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 693 000	3 309 000
Sum omløpsmidler		11 630 000	4 200 000
SUM EIENDELER		104 021 000	99 078 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	1 034 000	1 034 000
Overkurs		86 024 000	86 024 000
Sum innskutt egenkapital	5	87 058 000	87 058 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		188 000	1 223 000
Sum opptjent egenkapital		188 000	1 223 000
Sum egenkapital		87 246 000	88 280 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 172 000	908 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 172 000	908 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 700 000	
Sum annen langsiktig gjeld		3 700 000	
Sum langsiktig gjeld		4 872 000	908 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		785 000	1 305 000
Annen kortsiktig gjeld	9	11 118 000	8 578 000
Sum kortsiktig gjeld		11 903 000	9 889 000
Sum gjeld		16 775 000	10 797 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 021 000	99 078 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Til generalforsamlingen i Fjellbovegen 13 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fjellbovegen 13 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

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. Betyggende 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.

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



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

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

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.



Årsregnskap 2021

Fjellbovegen 13 AS

Org.nr.:992 136 901



Resultatregnskap

Fjellbovegen 13 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		12 602	12 390
Serviceinntekter		30	21
Servicekostnader		30	21
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		670	467
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		11 931	11 923
Av- og nedskrivninger	2	2 486	2 363
Driftsresultat eiendom		9 445	9 560
Administrative eierkostnader	3	133	120
Driftsresultat		9 312	9 440
Forvaltningsresultat*		11 743	11 835
Netto rentekostnader		55	-33
Annen finansinntekt		882	0
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		825	32
Ordinært resultat før skattekostnad		10 137	9 471
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 230	2 084
Ordinært resultat		7 907	7 388
Årsresultat		7 907	7 388
Avsatt konsernbidrag		8 942	6 165
Avsatt til annen egenkapital		0	1 223
Overført fra annen egenkapital		1 035	0
Sum overføringer		7 907	7 388

*Driftsresultat korrigeret for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



Balanse

Fjellbovegen 13 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	92 391	94 877
Sum varige driftsmidler		92 391	94 877
Sum anleggsmidler	2	92 391	94 877
Omløpsmidler			
Kundefordringer		815	800
Andre kortsiktige fordringer		121	91
Sum fordringer		937	892
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 693	3 309
Sum omløpsmidler		11 630	4 200
Sum eiendeler		104 021	99 078

**Balanse**

Fjellbovegen 13 AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	8	1 034	1 034
Overkurs		86 024	86 024
Sum innskutt egenkapital	5	87 058	87 058
Annen egenkapital		188	1 223
Sum opptjent egenkapital		188	1 223
Sum egenkapital		87 246	88 280
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 172	908
Sum avsetning for forpliktelser		1 172	908
Øvrig langsiktig gjeld		3 700	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 700	0
Leverandørgjeld		0	6
Skyldig offentlige avgifter		785	1 305
Annen kortsiktig gjeld	9	11 118	8 578
Sum kortsiktig gjeld		11 903	9 889
Sum gjeld		16 775	10 797
Sum egenkapital og gjeld		104 021	99 078

Oslo, 01.03.2022

Styret i Fjellbovegen 13 AS

Amund Holter Mehli

styreleder

Kristian Rosander Hafsteen

styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnin gsbygg	Faste tekniske installasj- oner	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	89 061	29 156	18 243	136 459
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	89 061	29 156	18 243	136 459
Akkumulerte avskrivninger	-24 689	-19 379		-44 068
Bokført verdi 31.12.2021	64 372	9 777	18 243	92 391
Årets avskrivninger	1 775	711		2 486
Forventet økonomisk levetid	50 år	15 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	30	16
Andre tjenester	0	0
Sum	30	16

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret

Note 4 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	5 327	4 126	-1 200
Sum	5 327	4 126	-1 200
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	5 327	4 126	-1 200
Utsatt skatt (22 %)	1 172	908	-264
Skattepliktig inntekt:		2021	2020
Ordinært resultat før skatt		10 137	9 471



Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 200	-1 568
Avgitt konsernbidrag	-8 937	-7 904
Skattepliktig inntekt	0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat	2021	2020
Betalbar skatt	1 966	1 739
Endring i utsatt skatt	264	345
Skattekostnad ordinært resultat	2 230	2 084
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat før skatt	10 137	9 471
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 230	2 084
Sum	2 230	2 084
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	1 966	1 739
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 966	-1 739
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	1 034	86 024	1 223	88 280
Årets resultat	0	0	7 907	7 907
Avgitt konsernbidrag	0	0	-8 942	-8 942
Egenkapital 31.12.2021	1 034	86 024	188	87 246

Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.



Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	92 391	94 877

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	103 413	10 kr	1 034
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2021

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fjellbovegen 13 Holding AS	103 413	100 %	100 %

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld

Avgitt konsernbidrag	10 908	7 904
Annen kortsiktig gjeld	0	655
Annen langsiktig gjeld	3 700	0
Sum	14 608	8 558

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag