



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	999 296 033
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELVAAG UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ellen Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 300	90 300
Annen driftskostnad	2, 4	6 393 484	5 856 532
Sum kostnader		6 483 784	5 946 832
Driftsresultat		-6 483 784	-5 946 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	219 454 488	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4, 10	25 187 116	26 841 047
Annen renteinntekt		65 725 951	1 305
Annen finansinntekt		4 725	
Sum finansinntekter		310 372 279	26 842 352
Annen rentekostnad	3, 4, 9	96 068 798	26 610 484
Annen finanskostnad	3		
Sum finanskostnader		96 068 798	26 610 484
Netto finans		214 303 481	231 868
Ordinært resultat før skattekostnad		207 819 697	-5 714 965
Skattekostnad på resultat	5	45 720 333	1 395 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 099 364	-7 110 652
Årsresultat		162 099 364	-7 110 652
Årsresultat etter minoritetsinteresser		162 099 364	-7 110 652
Totalresultat		162 099 364	-7 110 652
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		156 263 445	
Udekket tap		5 835 918	
Overført til udekket tap			-7 110 652



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	8	162 099 363	-7 110 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling		180 600	270 900
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler		180 600	270 900
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 9	834 775 303	828 939 385
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	10	758 743 715	834 430 616
Sum finansielle anleggsmidler		1 593 519 018	1 663 370 000
Sum anleggsmidler		1 593 699 618	1 663 640 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			16 594
Andre kortsiktige fordringer		2 460 440	2 225 912
Konsernfordringer	10	291 736 093	20 766 602
Sum fordringer		294 196 533	23 009 108
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 842 476	7 448 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 842 476	7 448 242
Sum omløpsmidler		298 039 009	30 457 350
SUM EIENDELER		1 891 738 626	1 694 098 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	21 907 750	21 907 750
Overkurs	7, 8	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	7, 8	417 506 265	207 168 515
Sum innskutt egenkapital		546 879 779	336 542 029
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udisponert resultat		1	
Udekket tap	8	8 837 363	14 673 281
Sum opptjent egenkapital		-8 837 362	-14 673 281
Sum egenkapital		538 042 417	321 868 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	872 094 754	949 178 655
Langsiktig konserngjeld	10		
Sum annen langsiktig gjeld		872 094 754	949 178 655
Sum langsiktig gjeld		872 094 754	949 178 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 787 631	8 261 294
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	10	473 804 630	414 779 015
Annen kortsiktig gjeld	9	9 195	10 539
Sum kortsiktig gjeld		481 601 456	423 050 848
Sum gjeld		1 353 696 210	1 372 229 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 891 738 627	1 694 098 250



Til generalforsamlingen i Selvaag Utleiebolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap 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



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 avviklet.

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, 8. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Selvaag Utleiebolig AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 19:59

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Selvaag Utleiebolig AS - Årsregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Solberg, Ellen	BANKID	2023-03-22 12:31 GMT+01
Mehli, Amund Holter	BANKID_MOBILE	2023-03-17 11:41 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID_MOBILE	2023-03-15 16:44 GMT+01
Selvaag, Gunnar Frederik	BANKID_MOBILE	2023-03-15 14:46 GMT+01



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

External reference: A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC

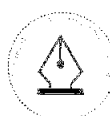


Årsregnskap 2022

Selvaag Utleiebolig AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 296 033



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC

Selvaag Utleiebolig AS Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i eie og investere i selskaper eller eiendommer som driver med utleie av boliger. Ved utgangen av 2022 eier Selskapets døtre til sammen 841 leiligheter, hvorav 654 i Oslo-området og 187 i Bergen. Selskapets forretningskontor er i Oslo. Selskapet eies 100% av Selvaag AS.

Finansiell informasjon

Årsresultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 162 099 363. Selskapets totalkapital er kr. 1 891 738 625. Selskapet eide ved inngangen til 2022 100% av aksjene i 15 datterselskaper.

	2022	2021	2020
Årsresultat	162 099 363	-7 110 652	4 694 372
Eiendeler	1 891 738 625	1 694 098 250	1 713 926 103
Egenkapital	538 042 415	321 868 747	328 979 399
Gjeld	1 353 696 210	1 372 229 503	1 384 946 704

Selskapets årsresultat består i 2022 av andre driftskostnader, samt renteinntekter og -kostnader. Selskapets eiendeler består hovedsakelig av investeringer i datterselskaper, samt langsiktige konsernfordringer knyttet til Husbankfinansiering, der det er stilt sikkerhetsstillelse i eiendommene som ligger i de respektive datterselskaper. Selskapets gjeld består hovedsakelig av gjeld til Husbanken samt kortsiktig konserngjeld.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr – 7 921 817. Selskapet har i 2022 mottatt 219 454 587 kr i konsernbidrag fra døtre, hvor kr 7 481 946 av disse ble gitt videre til en datter. Selskapet har videre avgitt til sammen kr 200 337 750 til søstre og morselskap og har mottatt kr 210 337 750 i konsernbidrag fra morselskap uten skatteeffekt. Ved utgangen av 2022 hadde selskapet 3 842 476 i likvide midler.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet med bakgrunn i at eierselskapet Selvaag AS sitt konsernregnskap omfatter Selvaag Utleiebolig AS med datterselskaper.

Årsresultat og disponeringer

Av overskuddet i Selvaag Utleiebolig AS på kr 162 099 363 foreslås kr 5 835 918 overført til dekning av tidligere udekket tap og kr 156 263 445 avgitt konsernbidrag.



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC

Finansiell risiko og fremtidsutsikter

Selskapets resultat og stilling er avhengig av utviklingen i selskapets datterselskaper. Utviklingen i datterselskapene er avhengig av verdiutviklingen på boligeiendom og markedsutviklingen for utleie av boliger.

Etterspørselen etter utleieboliger har historisk sett vært relativt stabil, og med stadig økende boligpriser er det ventet at etterspørselen etter gode utleieboliger vil kunne øke. Selskapet har en uttalt vekststrategi som innebærer oppkjøp av ytterligere selskaper og boliger for utleie – og forventer å oppnå skalafordeler og økt lønnsomheten med økt boligmasse for utleie. Den finansielle risikoen ansees som lav ettersom alle eiendommene er finansiert i Husbanken med 50 års nedbetalingstid og det er inngått 20 års fastrenteavtale på 8 av 15 lån inkludert lån i datterselskaper.

Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling, dog presiseres det at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Styret og ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn, daglig leder er en kvinne. Selskapet anser at kjønnsfordelingen er tilstrekkelig i forhold til likestillingslovens krav. Selskapet har ikke sett det naturlig å iverksette ytterligere tiltak knyttet til likestilling. Det har ikke vært endringer i styret i 2022.

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og daglig leder i morselskapet og underliggende datterselskaper, eksklusiv Selvaag Bolig.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet består i aksjeinvesteringer og finansiering av datterselskaper. Denne aktiviteten har svært begrenset miljøpåvirkning.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli. Loven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon knyttet til dette. Forbrukertilsynet er ansvarlig forvaltningsorgan. **Selvaag Utleiebolig** er i kraft av virksomhetens størrelse omfattet av loven. Selskapet har gjennomført de lovpålagte tiltak ved ikrafttredelsen. Resultat av aktsomhetsvurderinger følger av redegjørelsen som vil gjøres tilgjengelig på selskapets nettside innen rimelig tid før fristen den 30. juni 2023.

Hendelser etter årsskifte

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapet.



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Oslo, 8.mars 2023
Styret for Selvaag Utleiebolig AS

Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Tore Myrvold
Styremedlem

Rune I. Fløgstad
Styremedlem

Ellen Solberg
Daglig leder



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Resultatregnskap

Selvaag Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 300	90 300
Annen driftskostnad	2, 4	6 393 484	5 856 532
Sum driftskostnader		6 483 784	5 946 832
Driftsresultat		-6 483 784	-5 946 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	219 454 487	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4, 10	25 187 116	26 841 047
Renteinntekt		65 725 951	1 305
Annen finansinntekt		4 725	0
Rentekostnad	3, 4, 9	96 068 798	26 610 484
Resultat av finansposter		214 303 480	231 868
Resultat før skattekostnad		207 819 696	-5 714 965
Skattekostnad på resultat	5	45 720 333	1 395 687
Resultat		162 099 363	-7 110 652
Årsresultat		162 099 363	-7 110 652
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		5 835 918	0
Avsatt konsernbidrag		156 263 445	0
Overført til udekket tap		0	-7 110 652
Sum overføringer	8	162 099 363	-7 110 652



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling		180 600	270 900
Sum immaterielle eiendeler		180 600	270 900
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 9	834 775 303	828 939 385
Lån til foretak i samme konsern	10	758 743 715	834 430 616
Sum finansielle anleggsmidler		1 593 519 018	1 663 370 000
Sum anleggsmidler		1 593 699 618	1 663 640 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	16 594
Andre kortsiktige fordringer		2 460 440	2 225 912
Konsernfordringer	10	291 736 092	20 766 602
Sum fordringer		294 196 532	23 009 108
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 842 476	7 448 242
Sum omløpsmidler		298 039 008	30 457 350
Sum eiendeler		1 891 738 625	1 694 098 250



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	21 907 750	21 907 750
Overkurs	7, 8	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	7, 8	417 506 265	207 168 515
Sum innskutt egenkapital		546 879 779	336 542 029
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-8 837 363	-14 673 281
Sum opptjent egenkapital		-8 837 364	-14 673 281
Sum egenkapital		538 042 415	321 868 747
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	872 094 754	949 178 655
Sum annen langsiktig gjeld		872 094 754	949 178 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 787 631	8 261 294
Konserngjeld	10	473 804 630	414 779 015
Annen kortsiktig gjeld	9	9 195	10 539
Sum kortsiktig gjeld		481 601 456	423 050 848
Sum gjeld		1 353 696 210	1 372 229 503
Sum egenkapital og gjeld		1 891 738 625	1 694 098 250

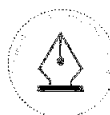
Oslo, 08.03.2023
Styret i Selvaag Utleiebolig AS

Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Tore Myrvold
Styremedlem

Ellen Solberg
Daglig leder

Amund Holter Mehli
Styremedlem



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



KONTANTSTRØMOPPSTILLING 31.12.2022

Selvaag Utleiebolig AS	2022	2021
Resultat før skattekostnad	207 819 696	-5 714 000
Betalte skatter	0	0
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	0	0
Av- og nedskrivninger driftsmidler	90 300	0
Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	-219 454 487	90 000
Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	0	0
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	-473 664	0
Investerings-/finansieringsaktiviteter	7 481 946	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-219 278	-509 000
Endring arbeidskapital	-3 166 330	325 000
= Netto likviditetsendring fra løpende drift	-7 921 817	-5 808 000
Investering i driftsmidler	0	0
Salg av driftsmidler	0	0
Netto endring finansielle anleggsmidler	0	0
Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	0	0
Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	0	-18 336 000
= Netto likviditetsendring fra investeringer	0	-18 336 000
Endring mellomværende med konsern	9 969 671	144 947 000
Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	0	0
Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	-11 366 671	-10 730 000
Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0	0
Innbetalt konsernbidrag	12 057 084	42 458 000
Utbetalt konsernbidrag	-6 344 033	-151 018 000
Innbetalt utbytte	0	0
Utbetalt utbytte til majoritet	0	0
Netto kjøp og salg av egne aksjer	0	0
Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	0	0
= Netto likviditetsendring fra finansiering	4 316 051	25 657 000
Netto likviditetsendring	-3 605 766	1 513 000
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	7 448 242	5 935 000
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	3 842 476	7 448 000



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Noter til regnskapet 2022

Selvaag Utleiebolig AS

1 Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Noter til regnskapet 2022

Selvaag Utleiebolig AS

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapets daglige leder er lønnet fra selskapets datterselskap Boligforvaltning AS.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.

Revisor

Det er kostnadsført kr 531 825 inkl. mva i revisjonshonorar i 2022 for lovpålagt revisjon.

Note 3 Finanskostnader

Selskapets rentekostnad består i hovedsak av renter knyttet til Husbankfinansiering for underliggende datterselskap.

Selskapet har fått en finansinntekt på kr 65 717 230 i regnskapsåret som følger av utløst underkurs på lånet fra Husbanken etter endring fra fast til flytende rente. Underkurs er videreført til datterselskaper og rentekostnader har derfor økt tilsvarende.

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

Renteinntekt på langsiktig lån ytt til datterselskap	24 890 316
Renteinntekt på gjeld i konsernkontoordning	296 800
Rentekostnad på utestående i konsernkontoordning	4 109 616
Underkurs renter videreført til datterselskap	65 717 231
Rentekostnad på langsiktig konsernlån	859 555
Honorar betalt til Boligforvaltning for arbeid knyttet til strategi, akkvisisjon mm	5 000 000



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Noter til regnskapet 2022

Selvaag Utleiebolig AS

Note 5 Skatt

	2022	2021	
Årets skattegrunnlag			
Betalbar skatt	45 720 333	1 395 687	
Sum skattekostnad	45 720 333	1 395 687	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021	
Ordinært resultat før skattekostnad	207 819 696	-5 714 965	
Permanente forskjeller	-219 454 487	1 914	
Mottatt konsernbidrag	219 454 487	12 057 084	
Avgitt konsernbidrag	-207 819 696	-6 344 033	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	-2 559 654	-1 256 871	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	48 279 987	2 652 558	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-45 720 333	-1 395 687	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Sum	0	0	0
Sum	0	0	0
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2022	2021	
Resultat før skatt	207 819 696	-5 714 965	
22 % skatt av resultat før skatt	45 720 333	-1 257 292	
Permanente forskjeller 22 %	0	421	
Beregnet skattekostnad	45 720 333	-1 256 871	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Noter til regnskapet 2022

Selvaag Utleiebolig AS

Note 6 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel	Bokført verdi
Bjørnåsen Syd 3 AS	Oslo	100 %	73 196 513
Bjørnåsen Hus C AS	Oslo	100 %	14 075 501
Spirea Park Oppgang 2 AS	Oslo	100 %	50 954 031
Boligforvaltning AS	Oslo	100 %	27 515 606
Løren Stasjon Hus A AS	Oslo	100 %	34 483 128
Mortensrud Utleiebolig AS	Oslo	100 %	20 105 162
Øvre Storgate 124 Drammen AS	Oslo	100 %	40 808 509
Losbyveien Trinn 3 AS	Oslo	100 %	68 113 245
Jessheim Utleiebolig AS	Oslo	100 %	79 857 213
Skigata Utleiebolig AS	Oslo	100 %	67 235 190
Sandsliflaten Utleiebolig AS	Oslo	100 %	63 278 517
Paradisbuen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	39 753 766
Paradisalleen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	26 853 601
Snølia Utleiebolig AS	Oslo	100 %	185 874 082
Lagunetoppen Utleiebolig AS	Oslo	100%	42 671 239
Sum			834 775 303

Avgitt konsernbidrag til datter er tillagt kostpris på aksjer.



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Noter til regnskapet 2022

Selvaag Utleiebolig AS

Note 7 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonærer

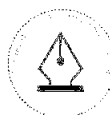
Aksjekapitalen i Selvaag Utleiebolig AS pr. 31.12 består av ordinære aksjer.

Aksjonær	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel	Bokført
Selvaag AS	4 381 550	5,0	100%	21 907 750
Sum	4 381 550		100%	

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	21 907 750	107 465 764	207 168 515	-14 673 281	321 868 747
Årets resultat				162 099 363	162 099 363
Konsernbidrag mottatt			210 337 750		210 337 750
Konsernbidrag avgitt				-156 263 445	-156 263 445
Pr 31.12.2022	21 907 750	107 465 764	417 506 265	-8 837 363	538 042 415



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



Noter til regnskapet 2022

Selvaag Utleiebolig AS

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjon, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld til Handelsbanken er bokført med kr 7 700 000 per 31.12.2022. Bevilget kreditt er kr 14 000 000. Lånet skal innfris fem år innen opptak. Eiendom i datterselskapet Bjørnåsen Syd 3 AS er stilt som sikkerhet. Pantedokumentet lyder på kr 15 000 000. Dette pantedokumentet er prioritert etter selskapets eget pantelån i Husbanken, pålydende kr 160 696 129. Bokført verdi av eiendommen i Bjørnåsen Syd 3 AS er kr 162 653 261.

Langsiktig gjeld til Husbanken er bokført med kr 864 394 754 pr 31.12.2022, og var bokført med kr 940 078 655 pr 31.12.2021.

Sikkerhetsstillelse er eiendom bokført i datterselskapene Mortensrud Utleiebolig AS, Løren Stasjon Hus A AS, Losbyveien Trinn 3 AS, Øvre Storgate 124 Drammen AS. Jessheim Utleiebolig, Skigata Boligutleie AS og Sandsliflaten Utleiebolig AS.

Husbankens lån har en løpetid på 50 år og kr 813 825 766 av lånesaldo pr. 31.12.2022 forfaller til betaling fem år etter balansedato. Per 31.12.2021 var forfalt 887 418 322 av lånesaldo til betaling fem år etter balansedato.

Kassekreditt

Selskapet har en kassekreditt med ramme på kr. 10 000 000 i Handelsbanken. Eiendom i datterselskapet Bjørnåsen Syd 3 AS er stilt som sikkerhet. Pantedokumentet lyder på kr 10 000 000. Kreditten er ikke benyttet pr 31.12.2022

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

<i>Kortsiktig gjeld</i>	2022	2021
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	412 131 003	383 434 982
Skyldig konsernbidrag	61 673 627	31 344 033
Sum kortsiktig gjeld	473 804 630	414 779 015

<i>Langsiktige fordringer</i>	2022	2021
Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern*	758 743 715	834 430 616
Sum langsiktige fordringer på selskap i samme konsern	758 743 715	834 430 616

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2022	2021
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	8 089 924	8 709 518
Fordring konsernbidrag	283 646 168	7 181 427
Sum kortsiktige fordringer	291 736 092	15 890 945

* Langsiktige konsernfordringer er knyttet til Husbankfinansiering. Det er stilt sikkerhetsstillelse i eiendommene som ligger i de respektive datterselskapet, jf. note 4. Langsiktige fordringer er renteberegnet i 2022.



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC

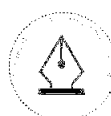


Noter til regnskapet 2022

Selvaag Utleiebolig AS

Note 11 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.



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

Document ID:
A9C6CC73BC03468BAFA31EFBF7DBE8FC



KONTANTSRØMOPPSTILLING 31.12.2022

Selvaag Utleiebolig AS	2022	2021
Resultat før skattekostnad	207 819 696	-5 714 000
Betalte skatter	0	0
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	0	0
Av- og nedskrivninger driftsmidler	90 300	0
Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	-219 454 487	90 000
Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	0	0
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	-473 664	0
Investerings-/finansieringsaktiviteter	7 481 946	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-219 278	-509 000
Endring arbeidskapital	-3 166 330	325 000
= Netto likviditetsendring fra løpende drift	- 7 921 817	- 5 808 000
Investering i driftsmidler	0	0
Salg av driftsmidler	0	0
Netto endring finansielle anleggsmidler	0	0
Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	0	0
Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	0	-18 336 000
= Netto likviditetsendring fra investeringer	0	-18 336 000
Endring mellomværende med konsern	9 969 671	144 947 000
Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	0	0
Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	-11 366 671	-10 730 000
Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0	0
Innbetalt konsernbidrag	12 057 084	42 458 000
Utbetalt konsernbidrag	-6 344 033	-151 018 000
Innbetalt utbytte	0	0
Utbetalt utbytte til majoritet	0	0
Netto kjøp og salg av egne aksjer	0	0
Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	0	0
= Netto likviditetsendring fra finansiering	4 316 051	25 657 000
Netto likviditetsendring	-3 605 766	1 513 000
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	7 448 242	5 935 000
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	3 842 476	7 448 000



Selvaag Utleiebolig AS Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i eie og investere i selskaper eller eiendommer som driver med utleie av boliger. Ved utgangen av 2022 eier Selskapets døtre til sammen 841 leiligheter, hvorav 654 i Oslo-området og 187 i Bergen. Selskapets forretningskontor er i Oslo. Selskapet eies 100% av Selvaag AS.

Finansiell informasjon

Årsresultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 162 099 363. Selskapets total kapital er kr. 1 891 738 625. Selskapet eide ved inngangen til 2022 100% av aksjene i 15 datterselskaper.

	2021	2020	2019
Årsresultat	162 099 363	-7 110 652	4 694 372
Eiendeler	1 891 738 625	1 694 098 250	1 713 926 103
Egenkapital	538 042 415	321 868 747	328 979 399
Gjeld	1 353 696 210	1 372 229 503	1 384 946 704

Selskapets årsresultat består i 2022 av andre driftskostnader, samt renteinntekter og -kostnader. Selskapets eiendeler består hovedsakelig av investeringer i datterselskaper, samt langsiktige konsernfordringer knyttet til Husbankfinansiering, der det er stilt sikkerhetsstilling i eiendommene som ligger i de respektive datterselskaper. Selskapets gjeld består hovedsakelig av gjeld til Husbanken samt kortsiktig konserngjeld.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr – 67 765 084. Selskapet har i 2022 mottatt 219 454 587 kr i konsernbidrag fra døtre, hvor kr 7 481 946 av disse ble gitt videre til en datter. Selskapet har videre avgitt til sammen kr 200 337 750 til søstre og morselskap og har mottatt kr 200 337 750 i konsernbidrag fra morselskap med skatteeffekt, og 10 000 000 uten skatteeffekt. Ved utgangen av 2022 hadde selskapet 3 841 527 i likvide midler.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet med bakgrunn i at eierselskapet Selvaag AS sitt konsernregnskap omfatter Selvaag Utleiebolig AS med datterselskaper.



Årsresultat og disponeringer

Overskuddet i Selvaag Utleiebolig AS på kr 162 099 363 foreslås overført til dekning av tidligere udekket tap.

Finansiell risiko og fremtidsutsikter

Selskapets resultat og stilling er avhengig av utviklingen i selskapets datterselskaper. Utviklingen i datterselskapene er avhengig av verdiutviklingen på boligeiendom og markedsutviklingen for utleie av boliger.

Etterspørselen etter utleieboliger har historisk sett vært relativt stabil, og med stadig økende boligpriser er det ventet at etterspørselen etter gode utleieboliger vil kunne øke. Selskapet har en uttalt vekststrategi som innebærer oppkjøp av ytterligere selskaper og boliger for utleie – og forventer å oppnå skalafordeler og økt lønnsomheten med økt boligmasse for utleie. Den finansielle risikoen ansees som lav ettersom alle eiendommene er finansiert i Husbanken med 50 års nedbetalingstid og det er inngått 20 års fastrenteavtale på alle lån

Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling, dog presiseres det at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Styret og ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn, daglig leder er en kvinne. Selskapet anser at kjønnsfordelingen er tilstrekkelig i forhold til likestillingslovens krav. Selskapet har ikke sett det naturlig å iverksette ytterligere tiltak knyttet til likestilling. Det har ikke vært endringer i styret i 2022.

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og daglig leder i morselskapet og underliggende datterselskaper, eksklusiv Selvaag Bolig.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet består i aksjeinvesteringer og finansiering av datterselskaper. Denne aktiviteten har svært begrenset miljøpåvirkning.

Hendelser etter årsskifte

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapet.



Oslo, 8.mars 2023
Styret for Selvaag Utleiebolig AS

Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Tore Myrvold
Styremedlem

Rune I. Fløgstad
Styremedlem

Ellen Solberg
Daglig leder