



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 560 161
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM UMLEIE NR. 1 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 452 000	2 223 000
Sum inntekter		2 452 000	2 223 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	477 000	477 000
Annen driftskostnad	3	1 141 000	1 143 000
Sum kostnader		1 618 000	1 620 000
Driftsresultat		834 000	603 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		477 000	466 000
Sum finansinntekter		477 000	466 000
Annen finanskostnad		0	1 000
Sum finanskostnader		0	1 000
Netto finans		477 000	465 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 311 000	1 068 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	288 000	235 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 023 000	833 000
Årsresultat		1 023 000	833 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 107 000	904 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 000	-71 000
Sum overføringer og disponeringer		1 023 000	833 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	13 000	0
Sum immaterielle eiendeler		13 000	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	93 981 000	94 075 000
Maskiner og anlegg	2	3 901 000	4 275 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	23 000	31 000
Sum varige driftsmidler		97 905 000	98 381 000
Sum anleggsmidler		97 918 000	98 381 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	447 000	465 000
Sum fordringer		447 000	465 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 700 000	2 039 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 700 000	2 039 000
Sum omløpsmidler		3 147 000	2 504 000
SUM EIENDELER		101 065 000	100 885 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	98 200 000	98 200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	8	3 507 000	3 507 000
Sum innskutt egenkapital		102 807 000	102 807 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-3 176 000	-3 091 000
Sum opptjent egenkapital		-3 176 000	-3 091 000
Sum egenkapital		99 631 000	99 716 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	0	11 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	11 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	11 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	14 000	0
Annen kortsiktig gjeld	5	1 420 000	1 158 000
Sum kortsiktig gjeld		1 434 000	1 158 000
Sum gjeld		1 434 000	1 169 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 065 000	100 885 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 402749

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 560 161
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 1 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 24.05.2023



Organisasjonsnr: 990 560 161
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 452 000	2 223 000
Sum inntekter		2 452 000	2 223 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	477 000	477 000
Annen driftskostnad	3	1 141 000	1 143 000
Sum kostnader		1 618 000	1 620 000
Driftsresultat		834 000	603 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		477 000	466 000
Sum finansinntekter		477 000	466 000
Annen finanskostnad		0	1 000
Sum finanskostnader		0	1 000
Netto finans		477 000	465 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 311 000	1 068 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	288 000	235 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 023 000	833 000
Årsresultat		1 023 000	833 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 107 000	904 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 000	-71 000
Sum overføringer og disponeringer		1 023 000	833 000



Organisasjonsnr: 990 560 161
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	13 000	0
Sum immaterielle eiendeler		13 000	0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	93 981 000	94 075 000
Maskiner og anlegg	2	3 901 000	4 275 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	23 000	31 000
Sum varige driftsmidler		97 905 000	98 381 000

Sum anleggsmidler		97 918 000	98 381 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	5	447 000	465 000
Sum fordringer		447 000	465 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 700 000	2 039 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 700 000	2 039 000

Sum omløpsmidler		3 147 000	2 504 000
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		101 065 000	100 885 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,8	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	98 200 000	98 200 000
Annen innskutt egenkapital	8	3 507 000	3 507 000
Sum innskutt egenkapital		102 807 000	102 807 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-3 176 000	-3 091 000
Sum opptjent egenkapital		-3 176 000	-3 091 000



Sum egenkapital		99 631 000	99 716 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	0	11 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	11 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	11 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	14 000	0
Annen kortsiktig gjeld	5	1 420 000	1 158 000
Sum kortsiktig gjeld		1 434 000	1 158 000
Sum gjeld		1 434 000	1 169 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 065 000	100 885 000



Organisasjonsnr: 990 560 161
SELVAAG EIENDOM UTTLEIE NR. 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Org.nr.:990 560 161



Resultatregnskap

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		2 452	2 223
Sum driftsinntekter		2 452	2 223
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	477	477
Annen driftskostnad	3	1 141	1 143
Sum driftskostnader		1 618	1 619
Driftsresultat		834	604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		477	465
Annen finanskostnad		0	1
Resultat av finansposter		477	464
Resultat før skattekostnad		1 311	1 068
Skattekostnad på resultat	4	288	235
Resultat		1 023	833
Årsresultat	8	1 023	833
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 107	904
Avsatt til annen egenkapital		-85	-70
Sum overføringer		1 023	833



Balanse
Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	13	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>13</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	93 981	94 075
Maskiner og anlegg	2	3 901	4 275
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	23	31
Sum varige driftsmidler		<u>97 905</u>	<u>98 382</u>
Sum anleggsmidler		<u>97 918</u>	<u>98 382</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	447	465
Sum fordringer		<u>447</u>	<u>465</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 700	2 039
Sum omløpsmidler		<u>3 147</u>	<u>2 503</u>
Sum eiendeler		<u>101 065</u>	<u>100 885</u>

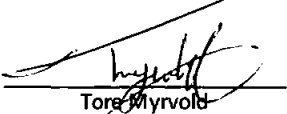



Balanse
Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 100	1 100
Overkurs	8	98 200	98 200
Annen innskutt egenkapital	8	3 507	3 507
Sum innskutt egenkapital		102 807	102 807
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-3 176	-3 091
Sum opptjent egenkapital		-3 176	-3 091
Sum egenkapital		99 631	99 716
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	11
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	14	0
Annen kortsiktig gjeld	5	1 420	1 159
Sum kortsiktig gjeld		1 433	1 159
Sum gjeld		1 433	1 170
Sum egenkapital og gjeld		101 065	100 885

Oslo, 24.03.2023

Styret i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS


Tore Myrvold
styreleder


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



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	95 005	7 294	102 298
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	95 005	7 294	102 298
Akkumulerte avskrivninger	-1 024	-3 369	-4 393
Bokført verdi 31.12.2022	93 981	3 924	97 905
Årets avskrivninger	94	382	477
Forventet økonomisk levetid	0-60 år	5 - 20 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	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	23	21
Andre tjenester	0	0
Sum	23	21

Merverdiavgift er 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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-57	51	108
Netto midlertidige forskjeller	-57	51	108
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-57	51	108
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-13	11	24
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	1 311	1 068	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	108	90	
Avgitt konsernbidrag	-1 420	-1 159	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	312	255	
Endring i utsatt skatt	-24	-20	
Skattekostnad ordinært resultat	288	235	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	1 311	1 068	
Beregnet skatt av resultat før skatt	288	235	
Sum	288	235	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	312	255	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-312	-255	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	447	465
Sum	447	465
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	1 420	1 159
Sum	1 420	1 159

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag



Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 100	1 000 kr	1 100
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Sealbay AS	1 100	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 100	98 200	3 507	-3 091	99 716
Årets resultat	0	0	0	1 023	1 023
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-1 107	-1 107
Egenkapital 31.12.2022	1 100	98 200	3 507	-3 176	99 631

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	93 981	94 075

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



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

Oslo, 24. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Selvaag Eiendom Utleie Nr 1

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-30 16:05

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.