



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 223 000	2 409 000
Sum inntekter		2 223 000	2 409 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	477 000	474 000
Annen driftskostnad	9	1 142 000	824 000
Sum kostnader		1 619 000	1 298 000
Driftsresultat		604 000	1 111 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		465 000	395 000
Sum finansinntekter		465 000	395 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	15 000
Annen finanskostnad		1 000	
Sum finanskostnader		1 000	15 000
Netto finans		464 000	380 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 068 000	1 491 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	235 000	328 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		833 000	1 163 000
Årsresultat	6	833 000	1 163 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		904 000	2 735 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-70 000	-1 572 000
Sum overføringer og disponeringer		834 000	1 163 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	94 075 000	94 134 000
Maskiner og anlegg	2	4 275 000	4 650 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	32 000	40 000
Sum varige driftsmidler		98 382 000	98 824 000
Sum anleggsmidler		98 382 000	98 824 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	6 000
Konsernfordringer	3	465 000	397 000
Sum fordringer		465 000	403 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	2 038 000	686 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 038 000	686 000
Sum omløpsmidler		2 503 000	1 089 000
SUM EIENDELER		100 885 000	99 913 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 100 000	1 100 000
Overkurs	6	98 200 000	98 200 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 507 000	3 507 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		102 807 000	102 807 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-3 091 000	-3 021 000
Sum opptjent egenkapital		-3 091 000	-3 021 000
Sum egenkapital		99 716 000	99 786 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	11 000	31 000
Sum avsetninger for forpliktelser		11 000	31 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		11 000	31 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	0	96 000
Kortsiktig konserngjeld	3	1 159 000	0
Sum kortsiktig gjeld		1 159 000	96 000
Sum gjeld		1 170 000	127 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 886 000	99 913 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 269562

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 560 161
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 1 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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

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, 25.05.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 223 000	2 409 000
Sum inntekter		2 223 000	2 409 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	477 000	474 000
Annen driftskostnad	9	1 142 000	824 000
Sum kostnader		1 619 000	1 298 000
Driftsresultat		604 000	1 111 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		465 000	395 000
Sum finansinntekter		465 000	395 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	15 000
Annen finanskostnad		1 000	
Sum finanskostnader		1 000	15 000
Netto finans		464 000	380 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	235 000	328 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		833 000	1 163 000
Årsresultat	6	833 000	1 163 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		904 000	2 735 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-70 000	-1 572 000
Sum overføringer og disponeringer		834 000	1 163 000



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	94 075 000	94 134 000
Maskiner og anlegg	2	4 275 000	4 650 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	32 000	40 000
Sum varige driftsmidler		98 382 000	98 824 000
Sum anleggsmidler		98 382 000	98 824 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	6 000
Konsernfordringer	3	465 000	397 000
Sum fordringer		465 000	403 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	2 038 000	686 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 038 000	686 000
Sum omløpsmidler		2 503 000	1 089 000
SUM EIENDELER		100 885 000	99 913 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 100 000	1 100 000
Overkurs	6	98 200 000	98 200 000
Annen innskutt egenkapital	6	3 507 000	3 507 000
Sum innskutt egenkapital		102 807 000	102 807 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-3 091 000	-3 021 000
Sum opptjent egenkapital		-3 091 000	-3 021 000



Sum egenkapital		99 716 000	99 786 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	11 000	31 000
Sum avsetninger for forpliktelser		11 000	31 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		11 000	31 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	0	96 000
Kortsiktig konserngjeld	3	1 159 000	0
Sum kortsiktig gjeld		1 159 000	96 000
Sum gjeld		1 170 000	127 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 886 000	99 913 000



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

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 2021

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Org.nr.:990 560 161



Resultatregnskap

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		2 223	2 409
Sum driftsinntekter		2 223	2 409
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	477	474
Annen driftskostnad	9	1 143	824
Sum driftskostnader		1 619	1 298
Driftsresultat		604	1 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		465	395
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	15
Annen finanskostnad		1	1
Resultat av finansposter		464	380
Ordinært resultat før skattekostnad		1 068	1 491
Skattekostnad på ordinært resultat	8	235	328
Ordinært resultat		833	1 163
Årsresultat	6	833	1 163
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		904	2 735
Avsatt til annen egenkapital		-70	-1 572
Sum overføringer		833	1 163



Balanse

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

<u>Eiendeler</u>	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	94 075	94 134
Maskiner og anlegg	2	4 275	4 650
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	31	39
Sum varige driftsmidler		98 382	98 824
Sum anleggsmidler		98 382	98 824
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	6
Konsernfordringer	3	465	397
Sum fordringer		465	403
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 039	687
Sum omløpsmidler		2 503	1 089
Sum eiendeler		100 885	99 913



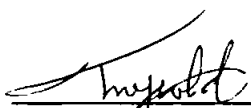
Balanse

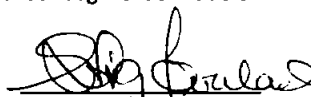
Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	1 100	1 100
Overkurs	6	98 200	98 200
Annen innskutt egenkapital	6	3 507	3 507
Sum innskutt egenkapital		102 807	102 807
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-3 091	-3 021
Sum opptjent egenkapital		-3 091	-3 021
Sum egenkapital		99 716	99 786
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	11	31
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	0	96
Annen kortsiktig gjeld	3	1 159	0
Sum kortsiktig gjeld		1 159	96
Sum gjeld		1 170	127
Sum egenkapital og gjeld		100 885	99 913

Oslo, 14.03.2022

Styret i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS


Tore Myrvold
styreleder


Stig Øverland
styremedlem


Christian Bentzen
daglig leder



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 varekretslopet 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 01.01.2021	94 970	7 294	102 263
Tilgang	35	0	35
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	95 005	7 294	102 298
Akkumulerte avskrivninger	-929	-2 987	-3 916
Bokført verdi 31.12.2021	94 075	4 307	98 382
Årets avskrivninger	94	382	477
Forventet økonomisk levetid	0-60 år	5 - 20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	465	397
Sum	465	397
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	4
Avgitt konsernbidrag	1 159	0
Sum	1 159	4

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

Note 4 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 5 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 31.12.2021



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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	1 100	98 200	3 507	-3 021	99 786
Årets resultat	0	0	0	833	833
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-904	-904
Egenkapital 31.12.2021	1 100	98 200	3 507	-3 091	99 716

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	94 075	94 134

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



Note 8 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	51	141	90
Netto midlertidige forskjeller	51	141	90
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	51	141	90
Utsatt skatt (22 %)	11	31	20
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	1 068	1 491	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	90	2 016	
Avgitt konsernbidrag	-1 159	-3 507	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	255	771	
Endring i utsatt skatt	-20	-443	
Skattekostnad ordinært resultat	235	328	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	1 068	1 491	
Beregnet skatt av resultat før skatt	235	328	
Sum	235	328	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	255	771	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-255	-771	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 9 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	21	19
Andre tjenester	0	0
Sum	21	19

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Eiendom Utleie Nr. 1 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

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



Oslo, 14. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-30 18:20

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.