



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 963 852
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLER VEST 7 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 688 000	10 125 000
Kostnad solgte varer	3, 2	1 990 000	4 732 000
Brutto resultat		8 698 000	5 394 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3, 3	216 000	312 000
Driftsresultat		8 481 000	5 082 000
Finansposter			
Annen finanskostnad		2 778 000	1 546 000
Netto finans		-2 778 000	-1 546 000
Ordinært resultat før skattekostnad		5 703 000	3 536 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 256 000	1 011 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 447 000	2 525 000
Årsresultat	5	4 447 000	2 525 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 447 000	2 525 000
Totalresultat		4 447 000	2 525 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 967 000	752 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 000	1 773 000
Sum overføringer og disponeringer		4 447 000	2 525 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	77 863 000	78 418 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	112 000	
Sum varige driftsmidler		77 976 000	78 418 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre fordringer	7		
Sum anleggsmidler		77 976 000	78 418 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		703 000	678 000
Andre fordringer		87 000	50 000
Konsernfordringer	7	4 408 000	
Sum fordringer		5 198 000	729 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	5 705 000	5 493 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 705 000	5 493 000
Sum omløpsmidler		10 903 000	6 221 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		88 879 000	84 639 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 9	200 000	200 000
Overkurs	5	23 387 000	23 387 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		23 587 000	23 587 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	-2 020 000	-2 500 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-2 020 000	-2 500 000
Sum egenkapital		21 567 000	21 087 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 375 000	7 238 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 375 000	7 238 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	53 794 000	49 802 000
Sum annen langsiktig gjeld		53 794 000	49 802 000
Sum langsiktig gjeld		61 170 000	57 040 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		443 000	1 202 000
Betalbar skatt	4		148 000
Skyldige offentlige avgifter		613 000	163 000
Kortsiktig konserngjeld	7	5 086 000	5 001 000
Sum kortsiktig gjeld		6 142 000	6 513 000
Sum gjeld		67 312 000	63 552 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 879 000	84 639 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Til generalforsamlingen i Kjeller Vest 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeller Vest 7 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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>

PwC Oslo, 1. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Kjeller Vest 7 AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-03-13 22:28

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 2023

Kjeller Vest 7 AS

Org.nr.:988 963 852



Resultatregnskap

Kjeller Vest 7 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 652	10 116
Serviceinntekter		36	9
Servicekostnader		36	9
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		741	3 884
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		9 910	6 232
Av- og nedskrivninger	2	1 213	838
Driftsresultat eiendom		8 698	5 394
Andre driftsinntekter		0	1
Administrative eierkostnader	3	216	312
Driftsresultat		8 481	5 082
Forvaltningsresultat*		6 918	4 383
Netto rentekostnader		2 776	1 537
Annen finanskostnad		2	9
Netto finansposter		-2 778	-1 546
Resultat før skattekostnad		5 703	3 536
Skattekostnad på resultat	4	1 256	1 011
Resultat		4 447	2 525
Årsresultat	5	4 447	2 525
Avsatt konsernbidrag		3 967	752
Avsatt til annen egenkapital		480	1 773
Sum overføringer		4 447	2 525

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



Balanse

Kjeller Vest 7 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	77 863	78 418
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	112	0
Sum varige driftsmidler		77 976	78 418
Sum anleggsmidler		77 976	78 418
Omløpsmidler			
Kundefordringer		703	678
Andre kortsiktige fordringer		87	50
Konsernfordringer	7	4 408	0
Sum fordringer		5 198	729
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 705	5 493
Sum omløpsmidler		10 903	6 221
Sum eiendeler		88 879	84 639



Balanse

Kjeller Vest 7 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	200	200
Overkurs	5	23 387	23 387
Sum innskutt egenkapital		23 587	23 587
Annen egenkapital	5	-2 020	-2 500
Sum opptjent egenkapital		-2 020	-2 500
Sum egenkapital		21 567	21 087
Gjeld			
Utsatt skatt	4	7 375	7 238
Sum avsetning for forpliktelser		7 375	7 238
Øvrig langsiktig gjeld	7	53 794	49 802
Sum annen langsiktig gjeld		53 794	49 802
Leverandørgjeld		443	1 202
Betalbar skatt	4	0	148
Skyldig offentlige avgifter		613	163
Konserngjeld	7	5 086	5 001
Sum kortsiktig gjeld		6 142	6 513
Sum gjeld		67 312	63 552
Sum egenkapital og gjeld		88 879	84 639

01.03.2024

Styret i Kjeller Vest 7 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 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

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	84 797	822	10 347	119	0	96 085
Konvertert	-20 866	20 866	0	0	0	0
Tilgang	130	94	0	415	132	771
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	64 060	21 783	10 347	535	132	96 855
Akkumulerte avskrivninger	-7 192	-11 668			-19	-18 879
Bokført verdi 31.12.2023	56 868	10 114	10 347	535	112	77 976
Årets avskrivninger	832	362			19	1 213
Forventet økonomisk levetid	100 år	30 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktenes løpetid.

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	57	28
Andre tjenester	30	47
Sum	87	75

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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	34 197	33 571	-625
Sum	34 197	33 571	-625
Avskåret rentefradrag	-673	-673	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	33 524	32 899	-625
Utsatt skatt (22 %)	7 375	370	-7 006
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	5 703	3 536	
Permanente forskjeller	8	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-625	-2 572	
Avgitt konsernbidrag	-5 086	-964	
Avskåret rentefradrag	0	673	
Skattepliktig inntekt	0	673	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2023	2022	
Betalbar skatt	1 119	360	
Endring i utsatt skattefordel	138	651	
Skattekostnad ordinært resultat	1 256	1 011	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	1 119	360	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 119	-212	
Sum betalbar skatt i balansen	0	148	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	200 000	23 387	-2 499 869	21 087
Årets resultat	0	0	4 447	4 447
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 967	-3 967
Egenkapital 31.12.2023	200	23 387	-2 020	21 567



Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	77 863	78 418

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning*	4 408	0
Sum	4 408	0
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	5 086	964
Annen langsiktig gjeld	53 784	49 792
Konsernkontoordning*	0	4 037
Sum	58 870	54 792

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltagende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskaperens konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34 millioner kroner.

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 000	100 kr	200 000
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2023

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	2 000	100 %	100 %



Årsregnskap 2023

Kjeller Vest 7 AS

Org.nr.:988 963 852



Resultatregnskap

Kjeller Vest 7 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 652	10 116
Serviceinntekter		36	9
Servicekostnader		36	9
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		741	3 884
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		9 910	6 232
Av- og nedskrivninger	2	1 213	838
Driftsresultat eiendom		8 698	5 394
Andre driftsinntekter		0	1
Administrative eierkostnader	3	216	312
Driftsresultat		8 481	5 082
Forvaltningsresultat*		6 918	4 383
Netto rentekostnader		2 776	1 537
Annen finanskostnad		2	9
Netto finansposter		-2 778	-1 546
Resultat før skattekostnad		5 703	3 536
Skattekostnad på resultat	4	1 256	1 011
Resultat		4 447	2 525
Årsresultat	5	4 447	2 525
Avsatt konsernbidrag		3 967	752
Avsatt til annen egenkapital		480	1 773
Sum overføringer		4 447	2 525

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



Balanse

Kjeller Vest 7 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	77 863	78 418
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	112	0
Sum varige driftsmidler		77 976	78 418
Sum anleggsmidler		77 976	78 418
Omløpsmidler			
Kundefordringer		703	678
Andre kortsiktige fordringer		87	50
Konsernfordringer	7	4 408	0
Sum fordringer		5 198	729
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 705	5 493
Sum omløpsmidler		10 903	6 221
Sum eiendeler		88 879	84 639



Balanse

Kjeller Vest 7 AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	200	200
Overkurs	5	23 387	23 387
Sum innskutt egenkapital		23 587	23 587
Annen egenkapital	5	-2 020	-2 500
Sum opptjent egenkapital		-2 020	-2 500
Sum egenkapital		21 567	21 087
Gjeld			
Utsatt skatt	4	7 375	7 238
Sum avsetning for forpliktelser		7 375	7 238
Øvrig langsiktig gjeld	7	53 794	49 802
Sum annen langsiktig gjeld		53 794	49 802
Leverandørgjeld		443	1 202
Betalbar skatt	4	0	148
Skyldig offentlige avgifter		613	163
Konserngjeld	7	5 086	5 001
Sum kortsiktig gjeld		6 142	6 513
Sum gjeld		67 312	63 552
Sum egenkapital og gjeld		88 879	84 639

01.03.2024

Styret i Kjeller Vest 7 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 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

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	84 797	822	10 347	119	0	96 085
Konvertert	-20 866	20 866	0	0	0	0
Tilgang	130	94	0	415	132	771
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	64 060	21 783	10 347	535	132	96 855
Akkumulerte avskrivninger	-7 192	-11 668			-19	-18 879
Bokført verdi 31.12.2023	56 868	10 114	10 347	535	112	77 976
Årets avskrivninger	832	362			19	1 213
Forventet økonomisk levetid	100 år	30 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktenes løpetid.

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	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	57	28
Andre tjenester	30	47
Sum	87	75

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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	34 197	33 571	-625
Sum	34 197	33 571	-625
Avskåret rentefradrag	-673	-673	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	33 524	32 899	-625
Utsatt skatt (22 %)	7 375	370	-7 006
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	5 703	3 536	
Permanente forskjeller	8	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-625	-2 572	
Avgitt konsernbidrag	-5 086	-964	
Avskåret rentefradrag	0	673	
Skattepliktig inntekt	0	673	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2023	2022	
Betalbar skatt	1 119	360	
Endring i utsatt skattefordel	138	651	
Skattekostnad ordinært resultat	1 256	1 011	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	1 119	360	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 119	-212	
Sum betalbar skatt i balansen	0	148	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	200 000	23 387	-2 499 869	21 087
Årets resultat	0	0	4 447	4 447
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 967	-3 967
Egenkapital 31.12.2023	200	23 387	-2 020	21 567



Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	77 863	78 418

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2023	2022
Konsernkontoordning*	4 408	0
Sum	4 408	0
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	5 086	964
Annen langsiktig gjeld	53 784	49 792
Konsernkontoordning*	0	4 037
Sum	58 870	54 792

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34 millioner kroner.

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	100 kr	200 000
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2023

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	2 000	100 %	100 %