



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 422 116
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRONNINGENS GATE 13 OSLO 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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 888 000	28 746 000
Kostnad solgte varer	3, 2	9 972 000	15 962 000
Brutto resultat		18 916 000	12 784 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	181 000	271 000
Driftsresultat		18 735 000	12 513 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		1 800 000	1 800 000
Annen finanskostnad		2 925 000	2 232 000
Netto finans		-1 125 000	-432 000
Ordinært resultat før skattekostand		17 610 000	12 081 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	3 874 000	2 660 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 736 000	9 421 000
Årsresultat	5	13 736 000	9 421 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 736 000	9 421 000
Totalresultat		13 736 000	9 421 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		12 602 000	8 110 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 134 000	1 311 000
Sum overføringer og disponeringer		13 736 000	9 421 000



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	164 951 000	158 845 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	519 000	701 000
Sum varige driftsmidler		165 470 000	159 546 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Andre fordringer			1 000 000
Sum finansielle anleggsmidler			1 000 000
Sum anleggsmidler		165 470 000	160 546 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		359 000	564 000
Andre fordringer		1 519 000	1 036 000
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		1 878 000	1 600 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9		
Sum omløpsmidler		1 878 000	1 600 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		167 348 000	162 147 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 7	1 210 000	1 210 000
Overkurs	5	49 821 000	49 821 000
Annen innskutt egenkapital	5	390 000	390 000
Sum innskutt egenkapital		51 421 000	51 421 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	22 590 000	21 456 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		22 590 000	21 456 000
Sum egenkapital		74 010 000	72 876 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 337 000	6 017 000
Sum avsetninger for forpliktelser		6 337 000	6 017 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		6 337 000	6 017 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 080 000	1 555 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		212 000	328 000
Kortsiktig konserngjeld	8	82 404 000	81 370 000
Annen kortsiktig gjeld		1 306 000	
Sum kortsiktig gjeld		87 001 000	83 253 000
Sum gjeld		93 337 000	89 270 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 348 000	162 147 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Til generalforsamlingen i Dronningens gate 13 Oslo AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dronningens gate 13 Oslo 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 oppfylder 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 - Dronningens Gate 13 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

Dronningens Gate 13 Oslo AS

Org.nr.:982 422 116



Resultatregnskap Dronningens Gate 13 Oslo AS

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		22 805	21 667
Serviceinntekter		6 083	7 079
Servicekostnader		5 859	6 900
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		2 152	7 086
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		20 876	14 759
Av- og nedskrivninger	2	1 960	1 976
Driftsresultat eiendom		18 916	12 784
Andre driftsinntekter		214	124
Administrative eierkostnader	3	395	395
Driftsresultat		18 735	12 513
Forvaltningsresultat*		17 771	12 258
Netto rentekostnader		2 924	2 230
Annen finansinntekt		1 800	1 800
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		-1 125	-432
Resultat før skattekostnad		17 610	12 081
Skattekostnad på resultat	4	3 874	2 660
Resultat		13 736	9 421
Årsresultat	5	13 736	9 421
Avsatt konsernbidrag		12 602	8 110
Avsatt til annen egenkapital		1 134	1 311
Sum overføringer		13 736	9 421

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



Balanse
Dronningens Gate 13 Oslo AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	164 951	158 845
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	519	701
Sum varige driftsmidler		165 470	159 546
Andre langsiktige fordringer		0	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 000
Sum anleggsmidler		165 470	160 546
Omløpsmidler			
Kundefordringer		359	564
Andre kortsiktige fordringer		1 519	1 036
Sum fordringer		1 878	1 600
Sum omløpsmidler		1 878	1 600
Sum eiendeler		167 348	162 147




Balanse
Dronningens Gate 13 Oslo AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 210	1 210
Overkurs	5	49 821	49 821
Annen innskutt egenkapital	5	390	390
Sum innskutt egenkapital		51 421	51 421
Annen egenkapital	5	22 590	21 456
Sum opptjent egenkapital		22 590	21 456
Sum egenkapital		74 010	72 876
Gjeld			
Utsatt skatt	4	6 337	6 017
Sum avsetning for forpliktelser		6 337	6 017
Leverandørgjeld		3 080	1 555
Skyldig offentlige avgifter		212	328
Konserngjeld	8	82 404	81 370
Annen kortsiktig gjeld		1 306	0
Sum kortsiktig gjeld		87 001	83 253
Sum gjeld		93 337	89 270
Sum egenkapital og gjeld		167 348	162 147

01.03.2024

Styret i Dronningens Gate 13 Oslo AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Røsander 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, retur, rabatter og andre avslag.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Fordringer

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

Konsernregnskap

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



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	139 661	14 581	9 515	43 821	1 233	208 810
Tilgang	108	113	0	7 663	0	7 884
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	139 769	14 694	9 515	51 484	1 233	216 694
Akkumulerte avskrivninger	-47 306	-3 204			-714	-51 224
Bokført verdi 31.12.2023	92 463	11 489	9 515	51 484	519	165 470
Årets avskrivninger	1 313	465			182	1 960
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens 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)	36	30
Andre tjenester	15	35
Sum	51	65

Merverdiavgift er forholdsmessig 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	28 803	27 349	-1 454
Sum	28 803	27 349	-1 454
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	28 803	27 349	-1 454
Utsatt skatt (22 %)	6 337	6 017	-320
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	17 610	12 081	
Permanente forskjeller	0	9	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 454	-1 693	
Avgitt konsernbidrag	-16 156	-10 397	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2023	2022	
Betalbar skatt	3 554	2 287	
Endring i utsatt skatt	320	372	
Skattekostnad ordinært resultat	3 874	2 660	
Beregning av effektiv skattesats	2023	2022	
Resultat før skatt	17 610	12 081	
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 874	2 658	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	2	
Sum	3 874	2 660	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	3 554	2 287	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 554	-2 287	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 210	49 821	390	21 456	72 876
Årets resultat	0	0	0	13 736	13 736
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-12 602	-12 602
Egenkapital 31.12.2023	1 210	49 821	390	22 590	74 010

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	164 951	158 845

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

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 520	105 kr	1 210
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2023

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	11 520	100 %	100 %



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	16 156	10 397
Konsernkontoordning*	66 248	70 973
Sum	82 404	81 370

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 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 9 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



Årsregnskap 2023

**Dronningens Gate
13 Oslo AS**

Org.nr.:982 422 116



Resultatregnskap Dronningens Gate 13 Oslo AS

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		22 805	21 667
Serviceinntekter		6 083	7 079
Servicekostnader		5 859	6 900
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		2 152	7 086
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		20 876	14 759
Av- og nedskrivninger	2	1 960	1 976
Driftsresultat eiendom		18 916	12 784
Andre driftsinntekter		214	124
Administrative eierkostnader	3	395	395
Driftsresultat		18 735	12 513
Forvaltningsresultat*		17 771	12 258
Netto rentekostnader		2 924	2 230
Annen finansinntekt		1 800	1 800
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		-1 125	-432
Resultat før skattekostnad		17 610	12 081
Skattekostnad på resultat	4	3 874	2 660
Resultat		13 736	9 421
Årsresultat	5	13 736	9 421
Avsatt konsernbidrag		12 602	8 110
Avsatt til annen egenkapital		1 134	1 311
Sum overføringer		13 736	9 421

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



Balanse

Dronningens Gate 13 Oslo AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	164 951	158 845
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	519	701
Sum varige driftsmidler		165 470	159 546
Andre langsiktige fordringer		0	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 000
Sum anleggsmidler		165 470	160 546
Omløpsmidler			
Kundefordringer		359	564
Andre kortsiktige fordringer		1 519	1 036
Sum fordringer		1 878	1 600
Sum omløpsmidler		1 878	1 600
Sum eiendeler		167 348	162 147



Balanse

Dronningens Gate 13 Oslo AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 210	1 210
Overkurs	5	49 821	49 821
Annen innskutt egenkapital	5	390	390
Sum innskutt egenkapital		51 421	51 421
Annen egenkapital	5	22 590	21 456
Sum opptjent egenkapital		22 590	21 456
Sum egenkapital		74 010	72 876
Gjeld			
Utsatt skatt	4	6 337	6 017
Sum avsetning for forpliktelser		6 337	6 017
Leverandørgjeld		3 080	1 555
Skyldig offentlige avgifter		212	328
Konserngjeld	8	82 404	81 370
Annen kortsiktig gjeld		1 306	0
Sum kortsiktig gjeld		87 001	83 253
Sum gjeld		93 337	89 270
Sum egenkapital og gjeld		167 348	162 147

01.03.2024

Styret i Dronningens Gate 13 Oslo AS

Amund Holter Mehli
styreleder

Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Fordringer

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

Konsernregnskap

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



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	139 661	14 581	9 515	43 821	1 233	208 810
Tilgang	108	113	0	7 663	0	7 884
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	139 769	14 694	9 515	51 484	1 233	216 694
Akkumulerte avskrivninger	-47 306	-3 204			-714	-51 224
Bokført verdi 31.12.2023	92 463	11 489	9 515	51 484	519	165 470
Årets avskrivninger	1 313	465			182	1 960
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			5-10 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)	36	30
Andre tjenester	15	35
Sum	51	65

Merverdiavgift er forholdsmessig 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	28 803	27 349	-1 454
Sum	28 803	27 349	-1 454
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	28 803	27 349	-1 454
Utsatt skatt (22 %)	6 337	6 017	-320
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	17 610	12 081	
Permanente forskjeller	0	9	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 454	-1 693	
Avgitt konsernbidrag	-16 156	-10 397	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2023	2022	
Betalbar skatt	3 554	2 287	
Endring i utsatt skattefordel	320	372	
Skattekostnad ordinært resultat	3 874	2 660	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	3 554	2 287	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 554	-2 287	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 210	49 821	390	21 456	72 876
Årets resultat	0	0	0	13 736	13 736
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-12 602	-12 602
Egenkapital 31.12.2023	1 210	49 821	390	22 590	74 010

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	164 951	158 845

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

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 520	105 kr	1 210
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2023

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	11 520	100 %	100 %



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	16 156	10 397
Konsernkontoordning*	66 248	70 973
Sum	82 404	81 370

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 9 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12