



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 060 006
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SILURVEIEN NÆRINGSBYGG 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: 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: 03.03.2023

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			
Inntekter			
Salgsinntekt		58 312 000	54 210 000
Kostnad solgte varer	3, 2	26 579 000	35 579 000
Brutto resultat		31 733 000	18 630 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	813 000	743 000
Driftsresultat		30 920 000	17 887 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		1 687 000	1 655 000
Annen finanskostnad		-288 000	527 000
Netto finans		1 974 000	1 128 000
Ordinært resultat før skattekostand		32 894 000	19 015 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	7 237 000	2 968 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 658 000	16 047 000
Årsresultat	5	25 658 000	16 047 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		25 658 000	16 047 000
Totalresultat		25 658 000	16 047 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		22 361 000	16 581 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 297 000	-534 000
Sum overføringer og disponeringer		25 658 000	16 047 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4	4 271 000	5 201 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		4 271 000	5 201 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 9	485 645 000	499 207 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	57 000	96 000
Sum varige driftsmidler		485 703 000	499 303 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	95 000 000	95 000 000
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7, 11		14 858 000
Andre fordringer	7, 11		
Sum finansielle anleggsmidler		95 000 000	109 858 000
Sum anleggsmidler		584 974 000	614 362 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 181 000	988 000
Andre fordringer	11	34 496 000	38 823 000
Konsernfordringer	11		
Sum fordringer		35 676 000	39 811 000
Investeringer			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	29 000	29 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 000	29 000
Sum omløpsmidler		35 706 000	39 840 000
SUM EIENDELER		620 679 000	654 202 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 10	60 700 000	60 700 000
Overkurs	5	549 400 000	549 400 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		610 100 000	610 100 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	-21 609 000	-24 906 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-21 609 000	-24 906 000

Sum egenkapital		588 491 000	585 194 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	7, 11	675 000	45 874 000
Sum annen langsiktig gjeld		675 000	45 874 000
Sum langsiktig gjeld		675 000	45 874 000

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		929 000	425 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		1 886 000	1 430 000
Kortsiktig konserngjeld	11	28 668 000	21 257 000
Annen kortsiktig gjeld		31 000	21 000
Sum kortsiktig gjeld		31 514 000	23 134 000
Sum gjeld		32 189 000	69 008 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		620 679 000	654 202 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	9
Pantstillelser	9



Til generalforsamlingen i Silurveien Næringsbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Silurveien Næringsbygg 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>

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, 3. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Silurveien Næringsbygg AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

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 2022

Silurveien
Næringsbygg AS

Org.nr.:991 060 006



Resultatregnskap Silurveien Næringsbygg AS

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		47 079	46 590
Serviceinntekter		11 232	7 620
Servicekostnader		10 871	7 154
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		1 061	3 222
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		46 379	43 834
Av- og nedskrivninger	2	14 646	25 204
Driftsresultat eiendom		31 733	18 630
Andre driftsinntekter		1	0
Administrative eierkostnader	3	814	743
Driftsresultat		30 920	17 887
Forvaltningsresultat*		45 856	42 566
Netto rentekostnader		-290	525
Annen finansinntekt		1 687	1 655
Annen finanskostnad		3	2
Netto finansposter		1 974	1 128
Resultat før skattekostnad		32 894	19 015
Skattekostnad på resultat	4	7 237	2 968
Resultat		25 658	16 047
Årsresultat	5	25 658	16 047
Avsatt konsernbidrag		22 361	16 581
Avsatt til annen egenkapital		3 297	0
Overført fra annen egenkapital		0	534
Sum overføringer		25 658	16 047

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

Side 2



Balanse

Silurveien Næringsbygg AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	4 271	5 201
Sum immaterielle eiendeler		4 271	5 201
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9	485 645	499 207
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	57	96
Sum varige driftsmidler		485 703	499 303
Investeringer i datterselskap	6	95 000	95 000
Lån til foretak i samme konsern	7, 11	0	14 858
Sum finansielle anleggsmidler		95 000	109 858
Sum anleggsmidler		584 974	614 362
Omløpsmidler			
Kundefordringer	11	1 181	988
Andre kortsiktige fordringer	11	34 496	38 823
Sum fordringer		35 676	39 811
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	29	29
Sum omløpsmidler		35 706	39 840
Sum eiendeler		620 679	654 202



Balanse

Silurveien Næringsbygg AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 10	60 700	60 700
Overkurs	5	549 400	549 400
Sum innskutt egenkapital		610 100	610 100
Annen egenkapital	5	-21 609	-24 906
Sum opptjent egenkapital		-21 609	-24 906
Sum egenkapital		588 491	585 194
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 11	675	45 874
Sum annen langsiktig gjeld		675	45 874
Leverandørgjeld		929	425
Skyldig offentlige avgifter		1 886	1 430
Konsemgjeld	11	28 668	21 257
Annen kortsiktig gjeld		31	21
Sum kortsiktig gjeld		31 514	23 134
Sum gjeld		32 189	69 008
Sum egenkapital og gjeld		620 679	654 202

03.03.2023

Styret i Silurveien Næringsbygg 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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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 01.01.2022	447 903	190 795	34 634	17	8 585	681 934
Tilgang	338	23	0	685	0	1 046
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	448 241	190 817	34 634	702	8 585	682 979
Akkumulerte avskrivninger	-100 526	-88 224			-8 527	-197 277
Bokført verdi 31.12.2022	347 716	102 594	34 634	702	57	485 702
Årets avskrivninger	10 137	4 470			39	14 647
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

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

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringer medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

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
Revisjon	42	37
Andre tjenester	23	20
Sum	65	58

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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-17 309	-20 378	-3 069
Fordringer	-2 105	-3 263	-1 158
Netto midlertidige forskjeller	-19 414	-23 641	-4 227
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-19 414	-23 641	-4 227
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 271	-5 201	-930
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	32 894	19 015	
Endring i midlertidige forskjeller	-4 227	2 242	
Avgitt konsernbidrag	-28 668	-21 257	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	6 307	2 920	
Endring i utsatt skattefordel	930	-664	
Skattekostnad ordinært resultat	7 237	2 255	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	32 894	19 015	
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 237	4 183	
Andre forskjeller	0	-1 193	
Sum	7 237	2 990	
Effektiv skattesats	22,0 %	15,7 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	6 307	4 677	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 307	-4 677	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	60 700	549 400	-24 906	585 194
Årets resultat	0	0	25 658	25 658
Avgitt konsernbidrag	0	0	-22 361	-22 361
Egenkapital 31.12.2022	60 700	549 400	-21 609	588 491

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Balanseført verdi
Datterselskap			
Silurveien Parkering AS	Oslo	100 %	95 000

Note 7 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	14 858
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	485 645	499 207

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



Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	60 700	1 000 kr	60 700
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	60 700	100 %	100 %

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2022	2021
Kundefordringer	3 268	3 846
Lån til foretak i samme konsern	0	14 858
Konsernkontoordning*	32 930	38 201
Sum	36 197	56 905
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	28 668	21 257
Annen langsiktig gjeld	0	45 031
Sum	28 668	66 288

*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 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.