



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	999 296 033
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELVAAG UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ellen Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.03.2022

### 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, 08.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 300	90 300
Annen driftskostnad	4, 8	5 856 532	3 356 395
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 946 832</b>	<b>3 446 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 946 832</b>	<b>-3 446 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5		10 207 815
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6, 8	26 841 047	26 923 835
Annen renteinntekt		1 305	390 281
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 842 352</b>	<b>37 521 931</b>
Annen rentekostnad	7, 8, 10	26 610 484	28 056 810
Annen finanskostnad	10		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 610 484</b>	<b>28 056 810</b>
<b>Netto finans</b>		<b>231 868</b>	<b>9 465 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 714 965</b>	<b>6 018 426</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 395 687	1 324 054
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 110 652</b>	<b>4 694 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 110 652</b>	<b>4 694 372</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 110 652</b>	<b>4 694 372</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 110 652</b>	<b>4 694 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-7 110 652	4 694 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-7 110 652</b>	<b>4 694 372</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling		270 900	361 200
Utsatt skattefordel	9		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>270 900</b>	<b>361 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 7	828 939 385	792 709 517
Lån til foretak i samme konsern	6	834 430 616	843 760 133
Andre langsiktige fordringer			4 663 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 663 370 000</b>	<b>1 641 132 649</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 663 640 900</b>	<b>1 641 493 849</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 594	
Andre kortsiktige fordringer		2 225 912	2 157 833
Konsernfordringer	6	20 766 602	64 339 732
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 009 108</b>	<b>66 497 565</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 448 242	5 934 689
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 448 242</b>	<b>5 934 689</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 457 350</b>	<b>72 432 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 694 098 250</b>	<b>1 713 926 103</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	21 907 750	21 907 750
Overkurs	2, 3	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	2, 3	207 168 515	207 168 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>336 542 029</b>	<b>336 542 029</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	14 673 281	7 562 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 673 281</b>	<b>-7 562 630</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>321 868 747</b>	<b>328 979 399</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	949 178 655	959 908 172
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>949 178 655</b>	<b>959 908 172</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>949 178 655</b>	<b>959 908 172</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		8 261 294	7 938 712
Betalbar skatt	9		
Kortsiktig konserngjeld	6	414 779 015	412 009 294
Annen kortsiktig gjeld	7	10 539	5 090 526
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>423 050 848</b>	<b>425 038 532</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 372 229 503</b>	<b>1 384 946 704</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 694 098 250</b>	<b>1 713 926 103</b>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Selvaag Utleiebolig AS, Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Solberg, Ellen	BANKID	2022-03-21 16:22 GMT+01
Selvaag, Gunnar Frederik	BANKID_MOBILE	2022-03-17 14:06 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID_MOBILE	2022-03-15 09:42 GMT+01
Fløgstad, Rune Ingve	BANKID_MOBILE	2022-03-14 23:36 GMT+01



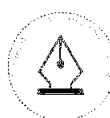
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBB4



# Årsregnskap 2021 Selvaag Utleiebolig AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 296 033



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBAA0D2CBBA4



## Selvaag Utleiebolig AS Årsberetning 2021

### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i eie og investere i selskaper eller eiendommer som driver med utleie av boliger. Ved utgangen av 2021 eier Selskapets døtre til sammen 841 leiligheter, hvorav 654 i Oslo-området og 187 i Bergen. Selskapets forretningskontor er i Oslo. Selskapet eies 100% av Selvaag AS.

### Finansiell informasjon

Årsresultatet for 2021 viser et underskudd på kr. 7 110 652. Selskapets totalkapital er kr. 1 694 098 250. Selskapet eide ved inngangen til 2021 100% av aksjene i 14 datterselskaper, og overtok i 2021 100% av aksjene i Lagunetoppen Utleiebolig AS.

	2021	2020	2019
Årsresultat	-7 110 652	4 694 372	3 351 170
Eiendeler	1 694 098 250	1 713 926 103	1 631 136 337
Egenkapital	321 868 747	328 979 399	292 035 027
Gjeld	1 372 229 503	1 384 946 704	1 339 101 310

Selskapets årsresultat består i 2021 av andre driftskostnader, samt renteinntekter og -kostnader. Selskapets eiendeler består hovedsakelig av investeringer i datterselskaper, samt langsiktige konsernfordringer knyttet til Husbankfinansiering, der det er stilt sikkerhetsstillelse i eiendommene som ligger i de respektive datterselskaper. Selskapets gjeld består hovedsakelig av gjeld til Husbanken samt kortsiktig konserngjeld.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr – 5 808 000. Selskapet har mottatt 42 458 000 i konsernbidrag i 2021 – hvorav 32 250 000 fra eier, som har finansiert investeringer på til sammen 18 336 000 – i all hovedsak knyttet til kjøp av Lagunetoppen Utleiebolig AS. Selskapet har utbetalt 151 018 000 i konsernbidrag til døtre. Ved utgangen av 2021 har selskapet 7 448 242 i likvide midler.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

### Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet med bakgrunn i at eierselskapet Selvaag AS sitt konsernregnskap omfatter Selvaag Utleiebolig AS med datterselskaper.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4

## Årsresultat og disponeringer

Underskuddet i Selvaag Utleiebolig AS på kr 7 110 652 foreslås overført til udekket tap.

## Finansiell risiko og fremtidsutsikter

Selskapets resultat og stilling er avhengig av utviklingen i selskapets datterselskaper. Utviklingen i datterselskapene er avhengig av verdiutviklingen på boligeiendom og markedsutviklingen for utleie av boliger.

Etterspørselen etter utleieboliger har historisk sett vært relativt stabil, og med stadig økende boligpriser er det ventet at etterspørselen etter gode utleieboliger vil kunne øke. Selskapet har en uttalt vekststrategi som innebærer oppkjøp av ytterligere selskaper og boliger for utleie – og forventer å oppnå skalafordeler og økt lønnsomheten med økt boligmasse for utleie. Den finansielle risikoen ansees som lav ettersom alle eiendommene er finansiert i Husbanken med 50 års nedbetalingstid og det er inngått 20 års fastrenteavtale på alle lån

Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling, dog presiseres det at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

## Styret og ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn, daglig leder er en kvinne. Selskapet anser at kjønnsfordelingen er tilstrekkelig i forhold til likestillingslovens krav. Selskapet har ikke sett det naturlig å iverksette ytterligere tiltak knyttet til likestilling. Det har ikke vært endringer i styret i 2021.

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og daglig leder i morselskapet og underliggende datterselskaper, eksklusiv Selvaag Bolig.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet består i aksjeinvesteringer og finansiering av datterselskaper. Denne aktiviteten har svært begrenset miljøpåvirkning.

## Hendelser etter årsskifte

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapet.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEB0D2CBBA4



Oslo, 9.mars 2022  
Styret for Selvaag Utleiebolig AS

---

Gunnar Frederik Selvaag  
Styreleder

---

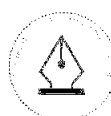
Tore Myrvold  
Styremedlem

---

Rune I. Fløgstad  
Styremedlem

---

Ellen Solberg  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

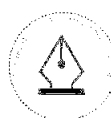
Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4



## Resultatregnskap

### Selvaag Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 300	90 300
Annen driftskostnad	4, 8	5 856 532	3 356 395
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 946 832</b>	<b>3 446 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 946 832</b>	<b>-3 446 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	0	10 207 815
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6, 8	26 841 047	26 923 835
Renteinntekt		1 305	390 281
Rentekostnad	7, 8, 10	26 610 484	28 056 810
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>231 868</b>	<b>9 465 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 714 965</b>	<b>6 018 426</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 395 687	1 324 054
Ordinært resultat		-7 110 652	4 694 372
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 110 652</b>	<b>4 694 372</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		7 110 652	-4 694 372
<b>Sum overføringer</b>	3	<b>-7 110 652</b>	<b>4 694 372</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4



## Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
Forskning og utvikling		270 900	361 200
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>270 900</b>	<b>361 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 7	828 939 385	792 709 517
Lån til foretak i samme konsern	6	834 430 616	843 760 133
Andre langsiktige fordringer		0	4 663 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 663 370 000</b>	<b>1 641 132 649</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 663 640 900</b>	<b>1 641 493 849</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 594	0
Andre kortsiktige fordringer		2 225 912	2 157 833
Konsernfordringer	6	20 766 602	64 339 732
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 009 108</b>	<b>66 497 565</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 448 242	5 934 689
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>7 448 242</b>	<b>5 934 689</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 457 350</b>	<b>72 432 254</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 694 098 250</b>	<b>1 713 926 103</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4



## Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	21 907 750	21 907 750
Overkurs	2, 3	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	2, 3	207 168 515	207 168 515
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>336 542 029</b>	<b>336 542 029</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	3	-14 673 281	-7 562 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 673 281</b>	<b>-7 562 630</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>321 868 747</b>	<b>328 979 399</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	949 178 655	959 908 172
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>949 178 655</b>	<b>959 908 172</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		8 261 294	7 938 712
Kortsiktig konserngjeld	6	414 779 015	412 009 294
Annen kortsiktig gjeld	7	10 539	5 090 526
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>423 050 848</b>	<b>425 038 532</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 372 229 503</b>	<b>1 384 946 704</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 694 098 250</b>	<b>1 713 926 103</b>

Oslo, 09.03.2022  
Styret i Selvaag Utleiebolig AS

\_\_\_\_\_  
Rune Ingve Fløgstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunnar Frederik Selvaag  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tore Myrvold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Solberg  
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBB44



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING 31.12.2021

Selvaag Utleiebolig AS

Resultat før skattekostnad	-5 714 000
Betalte skatter	0
Gevinst ved salg av driftsmidler	0
Av- og nedskrivninger driftsmidler	0
Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	90 000
Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter eiendeler	4 571 000
Endring i andre tidsavgrensningsposter gjeld	-5 080 000
Endring arbeidskapital	325 000
<b>= Netto likviditetsendring fra løpende drift</b>	<b>-5 808 000</b>
Investering i driftsmidler	0
Salg av driftsmidler	0
Netto endring finansielle anleggsmidler	0
Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	0
Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	-18 336 000
<b>= Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>-18 336 000</b>
Endring mellomværende med konsern	144 947 000
Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	0
Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	-10 730 000
Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0
Innbetalt konsernbidrag	42 458 000
Utbetalt konsernbidrag	-151 018 000
Innbetalt utbytte	0
Utbetalt utbytte til majoritet	0
Netto kjøp og salg av egne aksjer	0
Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	0
<b>= Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>25 657 000</b>
<b>Netto likviditetsendring</b>	<b>1 513 000</b>
<b>Betalingsmidler 01.01</b>	<b>5 935 000</b>
<b>Betalingsmidler 31.12</b>	<b>7 448 000</b>
Bankinnskudd	7 448 000
Konsernkonto/kassekreditt	0
<b>Netto betalingsmidler 31.12</b>	<b>7 448 000</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEB40D2CBBA4



## Noter til regnskapet 2021

### Selvaag Utleiebolig AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

#### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

#### Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4



## Noter til regnskapet 2021

### Selvaag Utleiebolig AS

#### **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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

#### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEB0D2CBBA4



## Noter til regnskapet 2021

### Selvaag Utleiebolig AS

#### Note 2 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonærer

Aksjekapitalen per 31.12 består av:	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 381 550	5,0	21 907 750

Aksjonær	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel
Selvaag AS	4 381 550	5,0	100,00 %
Sum	4 381 550		100 %

#### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	21 907 750	107 465 764	207 168 515	-7 562 630	328 979 399
Årets resultat				-7 110 652	-7 110 652
Pr 31.12.2021	21 907 750	107 465 764	207 168 515	-14 673 281	321 868 747

#### Note 4 Lønnskostnad og godtgjørelse

Selskapets daglige leder er lønnet fra selskapets datterselskap Boligforvaltning AS.

Det er ikke utbetalt honorar til styrets representanter.

Siden selskapet ikke har ansatte er de ikke pliktig til å etablere ordning om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført honorar til revisor er kr 508 898 inkl. mva.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEB0D2CBBA4



## Noter til regnskapet 2021

### Selvaag Utleiebolig AS

#### Note 5 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel	Bokført verdi	Årets resultat	Bokført verdi EK
Bjørnåsen Syd 3 AS	Oslo	100 %	73 196 513	2 001 602	39 222 083
Bjørnåsen Hus C AS	Oslo	100 %	14 075 501	-854 955	11 999 191
Spirea Park Oppgang 2 AS	Oslo	100 %	50 954 031	-368 519	33 750 939
Boligforvaltning AS	Oslo	100 %	21 679 688	-2 226 207	8 930 022
Løren Stasjon Hus A AS	Oslo	100 %	34 483 128	-314 278	18 054 683
Mortensrud Utleiebolig AS	Oslo	100 %	20 105 162	51 006	12 776 759
Øvre Storgate 124 Drammen AS	Oslo	100 %	40 808 509	-956 302	24 865 160
Losbyeveien Trinn 3 AS	Oslo	100 %	68 113 245	-2 066 372	27 267 852
Jessheim Utleiebolig AS	Oslo	100 %	79 857 213	-1 196 779	54 660 301
Skigata Utleiebolig AS	Oslo	100 %	67 235 190	382 169	40 021 026
Sandsliflaten Utleiebolig AS	Oslo	100 %	63 278 517	-64 686	35 078 771
Paradisbuen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	39 753 766	531 350	31 355 974
Paradisalleen Utleiebolig AS	Oslo	100 %	26 853 601	26 872	15 599 719
Snølia Utleiebolig AS	Oslo	100 %	185 874 082	-6 087 586	101 022 552
Lagunetoppen Utleiebolig AS	Oslo	100%	42 671 239	-520 547	32 930 065
<b>Sum</b>			<b>828 939 385</b>		

Mottatt konsernbidrag fra datterselskap er ført som reduksjon av bokført verdi på kostpris aksjer, mens avgitt konsernbidrag til datter er tillagt kostpris på aksjer.

#### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

<i>Kortsiktig gjeld</i>	2021	2020
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	414 779 015	412 009 294
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>414 779 015</b>	<b>412 009 294</b>

<i>Langsiktige fordringer</i>	2021	2020
Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern*	834 430 616	843 760 133
<b>Sum langsiktige fordringer på selskap i samme konsern</b>	<b>834 430 616</b>	<b>843 760 133</b>

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2021	2020
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	15 890 945	66 497 565
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>15 890 945</b>	<b>66 497 565</b>

\* Langsiktige konsernfordringer er knyttet til Husbankfinansiering. Det er stilt sikkerhetsstillelse i eiendommene som ligger i de respektive datterselskapet, jf. note 7. Langsiktige fordringer er renteberegnet i 2021.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4



## Noter til regnskapet 2021

### Selvaag Utleiebolig AS

#### Note 7 Gjeld til kredittinstitusjon, pantstillelse mv.

##### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld til Handelsbanken er bokført med kr 9 100 000 per 31.12.2021. Bevilget kreditt er kr 14 000 000. Lånet skal innfris fem år innen opptak. Eiendom i datterselskapet Bjørnåsen Syd 3 AS er stilt som sikkerhet. Pantedokumentet lyder på kr 15 000 000. Dette pantedokumentet er prioritert etter selskapets eget pantelån i Husbanken, pålydende kr 160 696 129. Bokført verdi av eiendommen i Bjørnåsen Syd 3 AS er kr 162 653 261.

Langsiktig gjeld til Husbanken er bokført med kr 940 078 655 pr 31.12.2021, og var bokført med kr 949 408 172 pr 31.12.2020.

Sikkerhetsstillelse er eiendom bokført i datterselskapene Mortensrud Utleiebolig AS, Løren Stasjon Hus A AS, Losbyveien Trinn 3 AS, Øvre Storgate 124 Drammen AS, Jessheim Utleiebolig, Skigata Boligutleie AS og Sandsliflaten Utleiebolig AS.

Husbankens lån har en løpetid på 50 år og kr 887 418 322 av lånesaldo pr. 31.12.2021 forfaller til betaling fem år etter balansedato. Per 31.12.2020 forfalt 898 531 846 av lånesaldo til betaling fem år etter balansedato.

##### Kassekreditt

Selskapet har en kassekreditt med ramme på kr. 10 000 000 i Handelsbanken. Eiendom i datterselskapet Bjørnåsen Syd 3 AS er stilt som sikkerhet. Pantedokumentet lyder på kr 10 000 000. Kreditten er ikke benyttet pr 31.12.2021

#### Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

Renteinntekt på langsiktig lån ytt til datterselskap	25 808 663
Renteinntekt på gjeld i konsernkontoordning	1 032 384
Rentekostnad på utestående i konsernkontoordning	63 295
Honorar betalt til Boligforvaltning for arbeid knyttet til strategi, akkvisisjon mm	5 000 000



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4



## Noter til regnskapet 2021

### Selvaag Utleiebolig AS

#### Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 395 687	1 324 054
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 395 687</b>	<b>1 324 054</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 714 965	6 018 426
Permanente forskjeller	1 914	0
Mottatt konsernbidrag	12 057 084	0
Avgitt konsernbidrag	-6 344 033	-6 018 425
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 256 871	-921 666
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 395 687	-1 324 054
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 652 558	2 245 719
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-5 714 965	6 018 426
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 257 292	1 324 054
Skatteeffekt av permanente forskjeller	421	0
<b>Sum</b>	<b>-1 256 871</b>	<b>1 324 054</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

#### Note 10 Finanskostnader

Selskapets rentekostnad består i hovedsak av renter knyttet til Husbankfinansiering for underliggende datterselskap.

#### Note 11 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
10321AF14FA74A5395B1AEBA0D2CBBA4



Til generalforsamlingen i Selvaag Utleiebolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>

Oslo, 9. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Thomas Fraurud**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-25 17:18

**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.