



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 537 302  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MADSERUD ALLÉ 34 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amund Holter Mehli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

### 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, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>4 003 000</b>	<b>3 910 000</b>
Kostnad solgte varer	2	4 516 000	4 214 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>-513 000</b>	<b>-304 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>201 000</b>	<b>124 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-714 000</b>	<b>-428 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		410 000	409 000
Annen finanskostnad		569 000	645 000
<b>Netto finans</b>		<b>-159 000</b>	<b>-236 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>-873 000</b>	<b>-663 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	-192 000	-146 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-681 000</b>	<b>-517 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-681 000</b>	<b>-517 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-681 000</b>	<b>-517 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-681 000</b>	<b>-517 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-681 000	-517 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-681 000</b>	<b>-517 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	53 692 000	56 046 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	668 000	1 002 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>54 360 000</b>	<b>57 048 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 360 000</b>	<b>57 048 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	188 000	152 000
Andre fordringer		62 000	56 000
Konsernfordringer	9	2 827 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 077 000</b>	<b>208 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		755 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>755 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 077 000</b>	<b>963 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 437 000</b>	<b>58 011 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	24 592 000	24 592 000
Overkurs		6 929 000	6 929 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 521 000</b>	<b>31 521 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-699 000	-17 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-699 000</b>	<b>-17 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>30 822 000</b>	<b>31 503 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 925 000	2 117 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 925 000</b>	<b>2 117 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	23 748 000	23 589 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 748 000</b>	<b>23 589 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 673 000</b>	<b>25 707 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 000	49 000
Skyldige offentlige avgifter		244 000	118 000
Kortsiktig konserngjeld	9	596 000	635 000
Annen kortsiktig gjeld		50 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>942 000</b>	<b>801 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 615 000</b>	<b>26 508 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 437 000</b>	<b>58 011 000</b>



Til generalforsamlingen i Madserud Allé 34 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Madserud Allé 34 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



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

Oslo, 1. 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	2022-04-25 21:30

**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 2021

# Madserud Allé 34 AS

Org.nr.:924 537 302



## Resultatregnskap

Madserud Allé 34 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		2 745	2 699
Serviceinntekter		1 258	1 211
Servicekostnader		1 257	1 211
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		519	307
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>2 227</b>	<b>2 392</b>
Av- og nedskrivninger	2	2 740	2 696
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>-513</b>	<b>-304</b>
Andre driftsinntekter		17	0
Administrative eierkostnader	3	218	124
<b>Driftsresultat</b>		<b>-714</b>	<b>-428</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>1 458</b>	<b>1 625</b>
Netto rentekostnader		568	644
Annen finansinntekt		410	409
Annen finanskostnad		1	1
<b>Netto finansposter</b>		<b>-159</b>	<b>-236</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-873</b>	<b>-663</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-192	-146
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-681</b>	<b>-517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-681</b>	<b>-517</b>
Overført fra annen egenkapital		681	517
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>-681</b>	<b>-517</b>

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



## Balanse

Madserud Allé 34 AS

Beløp i tusen kr

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	53 692	56 046
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	668	1 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>54 360</b>	<b>57 048</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 360</b>	<b>57 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	9	188	152
Andre kortsiktige fordringer		62	56
Konsemfordringer	9	2 827	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 077</b>	<b>208</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	755
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 077</b>	<b>963</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>57 437</b>	<b>58 011</b>



**Balanse**

Madserud Allé 34 AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	24 592	24 592
Overkurs		6 929	6 929
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 521</b>	<b>31 521</b>
Annen egenkapital		-699	-17
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-699</b>	<b>-17</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>30 822</b>	<b>31 503</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 925	2 117
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 925</b>	<b>2 117</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9	23 748	23 589
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 748</b>	<b>23 589</b>
Leverandørgjeld		52	49
Skyldig offentlige avgifter		244	118
Konserngjeld	9	596	635
Annen kortsiktig gjeld		50	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>942</b>	<b>801</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 615</b>	<b>26 508</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>57 437</b>	<b>58 011</b>

01.03.2022

Styret i Madserud Allé 34 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



**Note 2 Varige driftsmidler**

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2021</b>	68 885	18 478	2 652	90 015
Tilgang ved fisjon	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>68 885</b>	<b>18 478</b>	<b>2 652</b>	<b>90 015</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger</b>	<b>-22 163</b>	<b>-11 508</b>	<b>-1 985</b>	<b>-35 655</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>46 722</b>	<b>6 970</b>	<b>668</b>	<b>54 360</b>
Årets avskrivninger	1 164	1 242	334	2 740
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år	3-5 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	17	8
Andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>8</b>

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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	9 116	9 794	678
<b>Sum</b>	<b>9 116</b>	<b>9 794</b>	<b>678</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-366	-170	196
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>8 751</b>	<b>9 624</b>	<b>873</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 925</b>	<b>2 117</b>	<b>192</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Ordinært resultat før skatt	-873	-663	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	678	493	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-196</b>	<b>-170</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	-192	-146	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-192</b>	<b>-146</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Resultat før skatt	-873	-663	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-192	-146	
<b>Sum</b>	<b>-192</b>	<b>-146</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	24 592	6 929	-17	31 503
Årets resultat	0	0	-681	-681
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>24 592</b>	<b>6 929</b>	<b>-699</b>	<b>30 822</b>



## Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

## Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	53 692	56 046

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

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1	24 591 518 kr	24 592
Alle aksjer har lik stemmerett			

## Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2021

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	1	100 %	100 %

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2021	2020
Kundefordringer	188	152
Konsernkontoordning*	2 827	0
<b>Sum</b>	<b>3 015</b>	<b>152</b>

### Gjeld

Leverandørgjeld	0	14
Annen kortsiktig gjeld	596	635
Annen langsiktig gjeld	23 748	23 589
<b>Sum</b>	<b>24 344</b>	<b>24 238</b>

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 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.