



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Mari Hasven Heer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	90 300	90 300
Annen driftskostnad	3, 4	7 272 907	7 573 707
Sum kostnader		7 363 207	7 664 007
Driftsresultat		-7 363 207	-7 664 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 6	18 287 062	51 828 620
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 6, 7	32 260 342	25 769 426
Annen renteinntekt		213 427	328 286
Annen finansinntekt	7	1 852 037	
Sum finansinntekter		52 612 867	77 926 332
Annen rentekostnad	4, 7, 8	48 064 496	38 269 899
Annen finanskostnad	7		
Sum finanskostnader		48 064 496	38 269 899
Netto finans		4 548 371	39 656 434
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 814 836	31 992 427
Skattekostnad på resultat	9	-619 264	7 038 334
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 195 572	24 954 093
Årsresultat		-2 195 572	24 954 093
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 195 572	24 954 093
Totalresultat		-2 195 572	24 954 093
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	10		21 494 488
Udekket tap	10, 10		3 459 605
Overført til udekket tap		-2 195 572	
Sum overføringer og disponeringer		-2 195 572	24 954 093



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		90 300
Utsatt skattefordel	9	619 264	
Sum immaterielle eiendeler		619 264	90 300
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	977 890 217	892 709 585
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6	848 985 337	854 835 077
Sum finansielle anleggsmidler		1 826 875 554	1 747 544 662
Sum anleggsmidler		1 827 494 818	1 747 634 962
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		28 650	39 610
Andre kortsiktige fordringer		77 736	1 909 291
Konsernfordringer	6	73 198 040	142 813 591
Sum fordringer		73 304 426	144 762 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	6 420 963	4 421 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 420 963	4 421 771
Sum omløpsmidler		79 725 389	149 184 263
SUM EIENDELER		1 907 220 208	1 896 819 225

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 12	21 907 750	21 907 750
Overkurs	10	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	10	470 688 301	470 688 301
Sum innskutt egenkapital		600 061 815	600 061 815
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		
Udekket tap	10	7 573 330	5 377 758
Sum opptjent egenkapital		-7 573 330	-5 377 758
Sum egenkapital		592 488 485	594 684 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	893 885 337	861 135 077
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		893 885 337	861 135 077
Sum langsiktig gjeld		893 885 337	861 135 077
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 643 609	8 651 613
Betalbar skatt	9		
Kortsiktig konserngjeld	6	413 177 122	429 968 786
Annen kortsiktig gjeld	8	1 025 655	2 379 692
Sum kortsiktig gjeld		420 846 386	441 000 092
Sum gjeld		1 314 731 723	1 302 135 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 907 220 208	1 896 819 225



Til generalforsamlingen i Selvaag Utleiebolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrøm 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 2024, 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 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.

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 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.

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



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/revisionsberetninger>

PwC Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Therese Thoresen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Thoresen, Therese	BANKID	2025-03-18 22:53

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Selvaag Utleiebolig, Årsregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Myrvold, Tore	BANKID	2025-03-12 10:52 GMT+01
Solberg, Ellen	BANKID	2025-03-12 09:46 GMT+01



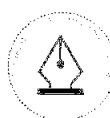
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: F70C556116614B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Årsregnskap 2024 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:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Selvaag Utleiebolig AS Årsberetning 2024

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i eie og investere i selskaper eller eiendommer som driver med utleie av boliger. Ved utgangen av 2024 eier Selskapets døtre til sammen 958 leiligheter, hvorav 771 i Oslo-området og 187 i Bergen. Selskapets forretningskontor er i Oslo. Selskapet eies 100% av Selvaag AS.

Finansiell informasjon

Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 2 195 572. Selskapets totalkapital er kr. 1 907 220 208. Selskapet eide ved utgangen av 2024 100% av aksjene i 17 datterselskaper.

	2024	2023	2022
Årsresultat	-2 195 572	24 954 093	162 099 363
Eiendeler	1 907 220 208	1 896 819 226	1 891 738 625
Egenkapital	592 488 485	594 684 056	538 042 415
Gjeld	1 314 731 723	1 302 135 170	1 353 696 210

Selskapets årsresultat består i 2024 av andre driftskostnader, inntekt på investering i datter, samt renteinntekter og -kostnader. Lønnsomhet i døtre er relativt stabil, men inntekt på investering i datter er vesentlig lavere enn i 2023 grunnet lavere konsernbidrag fra døtre.

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 toppfinansiering i DNB og kortsiktig konserngjeld.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr -22 531 124. Selskapet har i 2024 mottatt 18 287 062 kr i konsernbidrag fra døtre. I tillegg har selskapet avgitt kr 40 000 000 i konsernbidrag uten skatteeffekt til en av døtrene. Ved utgangen av 2024 hadde selskapet 6 420 963 i likvide midler.

Selskapet har i 2024 overtatt ett nytt selskap og tilhørende eiendom – Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS med 71 leiligheter. Det er stor etterspørsel i markedet og utleiearbeidet går godt.

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



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



eierselskapet Selvaag AS sitt konsernregnskap omfatter Selvaag Utleiebolig AS med datterselskaper.

Årsresultat og disponeringer

Årets underskudd i Selvaag Utleiebolig AS på kr 2 195 572 overføres 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.

Tilbudet av utleieboliger har vært fallende de siste årene. Dette skyldes blant annet høye rentenivåer og lav igangsetting av bygging av nye boliger, samt at mange utleieaktører velger å selge sine porteføljer grunnet høy skattebelastning. Kombinert med vedvarende stort behov for bosetting av vanskeligstilte (herunder flyktninger fra Ukraina) ventes det at etterspørselen etter gode utleieboliger vil forbli høy.

Den finansielle risikoen ansees som lav ettersom alle eiendommene er finansiert i Husbanken med 50 års nedbetalingstid og det er inngått fastrenteavtale alle husbanklån inkludert lån i datterselskaper.

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 to 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. I løpet av 2024 har ett styremedlem fratrudd, og styret har gått fra tre til to medlemmer.

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. Gjennom datterselskaper og tilhørende eiendommer har Selvaag Utleiebolig imidlertid innvirkning både på miljøet og samfunnet generelt. Det jobbes aktivt med å begrense negativ påvirkning på miljøet og sørge for bærekraftige driftsmodeller som ivaretar hensyn til miljøet og samfunnet for øvrig.



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Åpenhetsloven

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon knyttet til dette. **Selvaag Utleiebolig** er i kraft av virksomhetens størrelse omfattet av loven. Selskapet jobber kontinuerlig og aktivt med ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold både i egen virksomhet og hos leverandører. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil følgelig gjøres tilgjengelig på selskapets nettside innen rimelig tid før fristen den 30. juni 2025.

Hendelser etter årsskiftet

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

Oslo, 11.mars 2025
Styret for Selvaag Utleiebolig AS

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:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Resultatregnskap

Selvaag Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	90 300	90 300
Annen driftskostnad	3, 4	7 272 907	7 573 707
Sum driftskostnader		7 363 207	7 664 007
Driftsresultat		-7 363 207	-7 664 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 6	18 287 062	51 828 620
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 6, 7	32 260 342	25 769 426
Renteinntekt		213 427	328 286
Annen finansinntekt	7	1 852 037	0
Rentekostnad	4, 7, 8	48 064 496	38 269 899
Resultat av finansposter		4 548 371	39 656 434
Resultat før skattekostnad		-2 814 836	31 992 427
Skattekostnad på resultat	9	-619 264	7 038 334
Resultat		-2 195 572	24 954 093
Årsresultat		-2 195 572	24 954 093
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	10	0	3 459 605
Avsatt konsernbidrag	10	0	21 494 488
Overført til udekket tap		-2 195 572	0
Sum overføringer		-2 195 572	24 954 093



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2	0	90 300
Utsatt skattefordel	9	619 264	0
Sum immaterielle eiendeler		619 264	90 300
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5, 8	977 890 217	892 709 585
Lån til foretak i samme konsern	6	848 985 337	854 835 077
Sum finansielle anleggsmidler		1 826 875 554	1 747 544 662
Sum anleggsmidler		1 827 494 818	1 747 634 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		28 650	39 610
Andre kortsiktige fordringer		77 736	1 909 291
Konsernfordringer	6	73 198 040	142 813 591
Sum fordringer		73 304 426	144 762 492
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	6 420 963	4 421 771
Sum omløpsmidler		79 725 389	149 184 263
Sum eiendeler		1 907 220 208	1 896 819 225



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 12	21 907 750	21 907 750
Overkurs	10	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	10	470 688 301	470 688 301
Sum innskutt egenkapital		600 061 815	600 061 815
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-7 573 330	-5 377 758
Sum opptjent egenkapital		-7 573 330	-5 377 758
Sum egenkapital		592 488 485	594 684 056
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	893 885 337	861 135 077
Sum annen langsiktig gjeld		893 885 337	861 135 077
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 643 609	8 651 613
Konserngjeld	6	413 177 122	429 968 786
Annen kortsiktig gjeld	8	1 025 655	2 379 692
Sum kortsiktig gjeld		420 846 386	441 000 092
Sum gjeld		1 314 731 723	1 302 135 169
Sum egenkapital og gjeld		1 907 220 208	1 896 819 225

Oslo, 11.03.2025
Styret i Selvaag Utleiebolig AS

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:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



KONTANTSTRØM 31.12.2024

Selvaag Utleiebolig AS	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-2 814 836	31 992 427
Betalte skatter	0	0
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	0	0
Av- og nedskrivninger driftsmidler	90 300	90 300
Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	-18 287 062	-51 828 620
Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	0	0
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	-2 008 004	863 983
Investerings-/finansieringsaktiviteter	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	488 478	2 882 036
Endring arbeidskapital	0	0
= Netto likviditetsendring fra operasjonelle aktiviteter	-22 531 124	-15 999 874
Investering i driftsmidler	0	0
Salg av driftsmidler	0	0
Netto endring finansielle anleggsmidler	0	0
Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	0	0
Endring i konsernkontoordning (fordring)	-3 722 408	860 571
Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	-45 180 631	-19 474 677
= Netto likviditetsendring fra investeringer	-48 903 039	-18 614 106
Avdrag fra datterselskap	3 997 703	9 559 677
Nytt lån til datterselskap	0	-105 651 040
Endring mellomværende med konsern	-12 911 930	-31 281 842
Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	40 000 000	0
Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	-5 397 703	-10 959 677
Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0	0
Innbetalt konsernbidrag	51 828 620	283 646 168
Utbetalt konsernbidrag	-39 435 392	-61 673 627
Innbetalt utbytte	0	0
Utbetalt utbytte til majoritet	0	0
Netto kjøp og salg av egne aksjer	0	0
Endring i konsernkontoordning (gjeld)	35 352 058	-48 446 384
Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	0	0
= Netto likviditetsendring fra finansiering	73 433 356	35 193 276
Netto likviditetsendring	1 999 192	579 295
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	4 421 771	3 842 476
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	6 420 963	4 421 771



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Noter til regnskapet 2024

Selvaag Utleiebolig AS

1 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:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Noter til regnskapet 2024

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.

Note 2 Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler	Nettside
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	451 500
Anskaffelseskost 31.12.2024	451 500
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024	361 200
Årets ordinære avskrivninger	90 300
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	451 500
Bokført verdi 01.01.2024	90 300
Årets avskrivning og nedskrivning	90 300
Bokført verdi 31.12.2024	0
Økonomisk levetid	5 år

Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapets daglige leder er lønnet fra selskapets datterselskap Boligforvaltning AS.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.

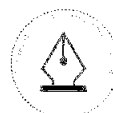
Revisor

Det er kostnadsført kr 478 000 inkl. mva i revisjonshonorar i 2024 for lovpålagt revisjon.

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

Renteinntekt på langsiktig lån ytt til datterselskap	30 065 239
Renteinntekt på gjeld i konsernkontoordning	2 195 103
Rentekostnad på utestående i konsernkontoordning	16 799 366
Honorar betalt til Boligforvaltning for arbeid knyttet til strategi, akkvisisjon mm	6 100 000



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Noter til regnskapet 2024

Selvaag Utleiebolig AS

Note 5 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel	Bokført verdi
Bjørnåsen Syd 3 AS	Oslo	100 %	73 196 513
Bjørnåsen Hus C AS	Oslo	100 %	14 075 501
Spirea Park Oppgang 2 AS	Oslo	100 %	50 954 031
Boligforvaltning AS	Oslo	100 %	30 975 212
Løren Stasjon Hus A AS	Oslo	100 %	34 483 128
Mortensrud Utleiebolig AS	Oslo	100 %	20 105 162
Øvre Storgate 124 Drammen AS	Oslo	100 %	40 808 509
Losbyeien Trinn 3 AS	Oslo	100 %	68 113 245
Jessheim Utleiebolig AS	Oslo	100 %	79 857 213
Skigata Utleiebolig AS	Oslo	100 %	67 235 190
Sandsliflaten Utleiebolig AS	Bergen	100 %	63 278 517
Paradisbuen Utleiebolig AS	Bergen	100 %	39 753 766
Paradisalleen Utleiebolig AS	Bergen	100 %	26 853 601
Snølia Utleiebolig AS	Oslo	100 %	185 803 301
Lagunetoppen Utleiebolig AS	Bergen	100 %	42 671 239
Langhus Utleiebolig AS	Oslo	100 %	54 545 458
Gårdskvartalet Hus 5 Utleiebolig AS	Oslo	100 %	85 180 631
Sum			977 890 217

Avgitt konsernbidrag til datter er tillagt kostpris på aksjer.

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

<i>Kortsiktig gjeld</i>	2024	2023
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	373 177 122	337 825 064
Kortsiktig lån fra morselskap	0	25 151 295
Skyldig konsernbidrag	40 000 000	66 992 427
Sum kortsiktig gjeld	413 177 122	429 968 786

<i>Langsiktige fordringer</i>	2024	2023
Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern*	848 985 337	854 835 077
Sum langsiktige fordringer på selskap i samme konsern	848 985 337	854 835 077

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2024	2023
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	10 951 760	7 229 353
Kortsiktig lån til datterselskap	43 959 218	30 573 582
Fordring konsernbidrag	18 287 062	105 010 656
Sum kortsiktige fordringer	73 198 040	142 813 591

* Langsiktige konsernfordringer er knyttet til Husbankfinansiering. Det er stilt sikkerhetsstillelse i eiendommene som ligger i de respektive datterselskapet, jf. note 4. Langsiktige fordringer er renteberegnet i 2024.



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



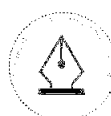
Noter til regnskapet 2024

Selvaag Utleiebolig AS

Note 7 Finanskostnader og finansinntekter

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

Selskapet har fått en finansinntekt på kr 1 852 037 i regnskapsåret som følger av utløst underkurs på lånet fra Husbanken etter endring fra fast til flytende rente.



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Noter til regnskapet 2024

Selvaag Utleiebolig AS

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjon, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld til Handelsbanken er bokført med kr 4 900 000 per 31.12.2024. 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 153 582 440. Bokført verdi av eiendommen i Bjørnåsen Syd 3 AS er kr 159 201 834.

Langsiktig gjeld til Husbanken er bokført med kr 848 985 337 pr 31.12.2024, og var bokført med kr 854 835 077 pr 31.12.2023.

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 Utleiebolig AS og Sandsliflaten Utleiebolig AS.

Husbankens lån har en løpetid på 50 år og kr 823 252 381 av lånesaldo pr. 31.12.2024 forfaller til betaling fem år etter balansedato. Per 31.12.2023 var forfalt 810 608 423 av lånesaldo til betaling fem år etter balansedato.

Langsiktig gjeld til DNB er bokført med kr 40 000 000 pr 31.12.2024 og er tatt opp i 2024. Eiendom i datterselskapet Løren Stasjon Hus A AS er stilt som sikkerhet.

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 31.12.2024



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Noter til regnskapet 2024

Selvaag Utleiebolig AS

Note 9 Skatt

Årets skattegrunnlag	2024	2023	
Betalbar skatt	0	7 038 334	
Endring i utsatt skatt	-619 264	0	
Sum skattekostnad	-619 264	7 038 334	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023	
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 814 836	31 992 427	
Permanente forskjeller	-18 287 062	-51 828 620	
Mottatt konsernbidrag	18 287 062	51 828 620	
Avgitt konsernbidrag	0	-31 992 427	
Årets skattegrunnlag	-2 814 836	0	
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	-4 023 154	-4 363 962	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 023 154	11 402 296	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-7 038 334	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Sum	0	0	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 814 836	0	2 814 836
Sum	-2 814 836	0	2 814 836
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-619 264	0	619 264
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2024	2023	
Resultat før skatt	-2 814 836	31 992 427	
22 % skatt av resultat før skatt	-619 264	7 038 334	
Beregnet skattekostnad	-619 264	7 038 334	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	21 907 750	107 465 764	470 688 301	-5 377 758	594 684 056
Årets resultat				-2 195 572	-2 195 572
Pr 31.12.2024	21 907 750	107 465 764	470 688 301	-7 573 330	592 488 485



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18



Noter til regnskapet 2024

Selvaag Utleiebolig AS

Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.

Note 12 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonærer

Aksjekapitalen i Selvaag Utleiebolig AS pr. 31.12 består av ordinære aksjer.

Aksjonær	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel	Bokført
Selvaag AS	4 381 550	5,0	100%	21 907 750
Sum	4 381 550		100%	

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Note 13 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.



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

Document ID:
F70C556116814B4D9E3E4D2AAC6BEB18