



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 172 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Rudssletta 84
1351 RUD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Atle Bjørklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		946 257	1 435 246
Sum inntekter		946 257	1 435 246
Kostnader			
Varekostnad		160 150	62 370
Annen driftskostnad		957 771	1 188 405
Sum kostnader		1 117 921	1 250 775
Driftsresultat		-171 664	184 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		513 000	
Sum finansinntekter		513 000	
Annen rentekostnad		1 324 691	450 140
Sum finanskostnader		1 324 691	450 140
Netto finans		-811 691	-450 140
Ordinært resultat før skattekostnad		-983 355	-265 669
Skattekostnad		72 690	-58 447
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 056 045	-207 222
Årsresultat		-1 056 045	-207 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			72 690
Sum immaterielle eiendeler		0	72 690
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 000 000	42 000 000
Sum varige driftsmidler		42 000 000	42 000 000
Sum anleggsmidler		42 000 000	42 072 690
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		134 105	
Andre fordringer		338 388	202 844
Sum fordringer		472 493	202 844
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 196	953 838
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 196	953 838
Sum omløpsmidler		1 653 689	1 156 682
SUM EIENDELER		43 653 689	43 229 372
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			415 257
Udekket tap		640 788	
Sum opptjent egenkapital		-640 788	415 257
Sum egenkapital		-580 788	475 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			23 070 831
Øvrig langsiktig gjeld		43 703 931	19 129 169
Sum annen langsiktig gjeld		43 703 931	42 200 000
Sum langsiktig gjeld		43 703 931	42 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 092	121 428
Betalbar skatt			14 243
Annen kortsiktig gjeld		452 454	418 444
Sum kortsiktig gjeld		530 546	554 115
Sum gjeld		44 234 477	42 754 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 653 689	43 229 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 645214

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 172 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Rudssletta 84
1351 RUD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Atle Bjørklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 926 172 417
SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		946 257	1 435 246
Sum inntekter		946 257	1 435 246
Kostnader			
Varekostnad		160 150	62 370
Annen driftskostnad		957 771	1 188 405
Sum kostnader		1 117 921	1 250 775
Driftsresultat		-171 664	184 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		513 000	
Sum finansinntekter		513 000	
Annen rentekostnad		1 324 691	450 140
Sum finanskostnader		1 324 691	450 140
Netto finans		-811 691	-450 140
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad		-983 355	-265 669
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 056 045	-207 222
Årsresultat		-1 056 045	-207 222



Organisasjonsnr: 926 172 417
SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 72 690
Sum immaterielle eiendeler 0 72 690

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 42 000 000 42 000 000
Sum varige driftsmidler 42 000 000 42 000 000

Sum anleggsmidler 42 000 000 42 072 690

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 134 105
Andre fordringer 338 388 202 844
Sum fordringer 472 493 202 844

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 181 196 953 838
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 181 196 953 838

Sum omløpsmidler 1 653 689 1 156 682

SUM EIENDELER 43 653 689 43 229 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 60 000 60 000
Sum innskutt egenkapital 60 000 60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 415 257
Udekket tap 640 788
Sum opptjent egenkapital -640 788 415 257

Sum egenkapital -580 788 475 257

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		23 070 831
Øvrig langsiktig gjeld	43 703 931	19 129 169
Sum annen langsiktig gjeld	43 703 931	42 200 000
Sum langsiktig gjeld	43 703 931	42 200 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	78 092	121 428
Betalbar skatt		14 243
Annen kortsiktig gjeld	452 454	418 444
Sum kortsiktig gjeld	530 546	554 115
Sum gjeld	44 234 477	42 754 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 653 689	43 229 372



Organisasjonsnr: 926 172 417
SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Seljeholtet Borettslag

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljeholtet Borettslag som viser et underskudd på NOK 1.056.045,-. Årsregnskapet 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 borettslaget 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 intern kontroll 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 borettslagets 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 avviklet.

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.



NITSCHKE

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>

Lysaker, 8. mai 2023

NITSCHKE AS

Erling Kolstad
statsautorisert revisor



SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

BALANSE PR.31.DESEMBER

EIENDELER

2022 2021

ANLEGGSMIDLER

IMMATERIELLE EIENDELER

Utsatt skattefordel 72 690

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom 42 000 000 42 000 000

Sum varige driftsmidler 42 000 000 42 000 000

SUM ANLEGGSMIDLER 42 000 000 42 072 690

OMLØPSMIDLER

FORDRINGER

Kundefordriner 134 105

Andre kortsiktige fordringer 9 876 66 606

Konsernfordringer 328 512 136 238

Sum fordringer 472 493 202 844

INVESTERINGER

Bankinnskudd, kontanter, o.l. 1 181 196 953 838

SUM OMLØPSMIDLER 1 653 689 1 156 682

SUM EIENDELER 43 653 689 43 229 372

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital

Andelskapital 60 000 60 000

Sum innskutt egenkapital 60 000 60 000

Oppført egenkapital

Annen egenkapital (640 788) 415 257

Sum oppført egenkapital (640 788) 415 257

SUM EGENKAPITAL (580 788) 475 257

GJELD

AVSETNING FOR FORPLIKTELSE

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskuddsforpliktelse 19 129 169 19 129 169

Gjeld til kreditinstitusjoner 23 070 831

Langsiktig konserngjeld 24 574 762

Sum annen langsiktig gjeld 43 703 931 42 200 000

KORSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld 78 092 121 428

Betalbar skatt 14 243

Konserngjeld 307 960

Annen kortsiktig gjeld 452 454 110 484

Sum kortsiktig gjeld 530 546 554 115

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 43 653 689 43 229 372

Bærum, 8. mai 2023

Styret i SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

Atle Bjørklund

Marianne Thorsen

Anders Vik Knutsen



SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	2 022	2 021
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
DRIFTSINTEKTER		
Leieinntekter	946 257	1 435 246
Sum driftsinntekter	946 257	1 435 246
DRIFTSKOSTNADER		
Andre driftskostnader	1 117 921	1 250 775
Sum driftskostnader	1 117 921	1 250 775
DRIFTSRESULTAT	(171 664)	184 471
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Mottatt konsernbidrag	513 000	
Rentekostnader	1 324 691	450 140
RESULTAT AV FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER	(811 691)	(450 140)
Ordinært resultat før skattekostnad	(983 355)	(265 669)
Skatt på ordinært resultat	72 690	(58 447)
Årets resultat	(1 056 045)	(207 222)
OVERFØRINGER		
Overført til annen egenkapital	(1 056 045)	207 222
Sum overføringer	(1 056 045)	(207 222)



SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Borettslaget ble registrert i Brønnøysundregistrene 15. desember 2020.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav om vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

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

Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Ansatte

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende lån.



DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR 01.01		602 567		
B. ENDRING I DISP. MIDLER				
Tilført kapital årets resultat		(1 056 045)		
Langsiktig konserngjeld		1 503 931		
Endring utsatt skatt		72 690		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		520 576		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 123 143		
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler		2 126 182		
Kortsiktig gjeld		530 546		
C. DISP. MIDLER PR 31.12.		1 595 636		

Det er ikke utarbeidet budsjett for 2022 og 2023 da borettslaget ikke er overlevert til førstegangskjøperne. Det er utarbeidet et budsjett for et ordinært driftsår i forbindelse med stiftelse av borettslaget for å anslå nivå på felleskostnadene.

Note 2 Revisjonshonorar

Det er kostnadsført honorar på kr. 50.000 til revisor for 2022.

Note 3 Eiendom

Selskapets eiendom består av et leilighetsbygg, bestående av 12 leiligheter. Leilighetene avskrives verken regnskaps- eller skattemessig.

Note 4 Borettsinnskudd

Opprinnelig i år 2020	42 200 000
SUM BORETTSINNSKUDD	42 200 000

Skogbjørk Invest AS er eier av samtlige andeler i borettslaget. I henhold til bygge- og finansieringsplanen for borettslaget, skal andelseier finansiere borettslaget med et innskudd på NOK 42.200.000.

Note 5 Egenkapital

Egenkapital	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	60 000	415 257	475 257
Årets endring i egenkapital		(1 056 045)	(1 056 045)
Årets resultat		(1 056 045)	(1 056 045)
Egenkapital 31.12.2022	60 000	(640 788)	(580 788)

Hele andelskapitalen er ved utgangen av 2022 eiet av Skogbjørk Invest AS.

Note 6 Pantstillelse

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

Pantelåntil PDM Invest AS	24 574 762
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	24 574 762

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

Varige driftsmidler	42 000 000
---------------------	------------



Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skatt	(72 690)	
Skattekostnad	(72 690)	
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2022	
Årets betalbare skattekostnad	-	
Betalbar skatt i balansen	-	
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2022	
Årsresultat før skatt	(983 355)	
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-	
Skatteeffekten av følgende poster:		
Skattepliktig resultat i hele 2022	(1 317 764)	
Andre poster	-	
Skattekostnad	-	
Effektiv skattesats	22	
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:	2022	
	Fordel	Forpliktelse
Fordringer		-
Driftsmidler	-	9 183 850
Sum	-	(9 183 850)
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen		

Utsatt skatt på midlertidig forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi knyttet til driftsmidler balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.