



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 155 477
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sissel Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 594 776	3 198 900
Sum inntekter		2 594 776	3 198 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 151 696	2 985 519
Annen driftskostnad		593 822	506 925
Sum kostnader		3 745 518	3 492 444
Driftsresultat		-1 150 742	-293 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		332 263	176 756
Sum finansinntekter		332 263	176 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern			8 548
Annen finanskostnad		160 522	41 540
Sum finanskostnader		160 522	50 088
Netto finans		171 741	126 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-979 001	-166 876
Skattekostnad på resultat	3	-212 740	-36 713
Ordinært resultat etter skattekostnad		-766 261	-130 163
Årsresultat	4	-766 261	-130 163
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-766 261	-130 163
Totalresultat		-766 261	-130 163
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-766 261	-130 163
Sum overføringer og disponeringer		-766 261	-130 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	12 500	568 255
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	3 481 558	3 532 530
Sum fordringer		3 494 058	4 100 785
Sum omløpsmidler		3 494 058	4 100 785
SUM EIENDELER		3 494 058	4 100 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 565 230	3 810 969
Sum innskutt egenkapital		4 865 230	4 110 969
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-3 449 323	-2 683 061
Sum opptjent egenkapital		-3 449 323	-2 683 061
Sum egenkapital		1 415 907	1 427 907
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 405	29 038
Skyldig offentlige avgifter		316 588	270 952
Annen kortsiktig gjeld		1 724 159	2 372 888
Sum kortsiktig gjeld		2 078 151	2 672 878
Sum gjeld		2 078 151	2 672 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 494 058	4 100 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547349

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 155 477
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sissel Kristensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 971 155 477
SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 594 776	3 198 900
Sum inntekter		2 594 776	3 198 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 151 696	2 985 519
Annen driftskostnad		593 822	506 925
Sum kostnader		3 745 518	3 492 444
Driftsresultat		-1 150 742	-293 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		332 263	176 756
Sum finansinntekter		332 263	176 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern			8 548
Annen finanskostnad		160 522	41 540
Sum finanskostnader		160 522	50 088
Netto finans		171 741	126 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-979 001	-166 876
Skattekostnad på resultat	3	-212 740	-36 713
Ordinært resultat etter skattekostnad		-766 261	-130 163
Årsresultat	4	-766 261	-130 163
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-766 261	-130 163
Totalresultat		-766 261	-130 163
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-766 261	-130 163
Sum overføringer og disponeringer		-766 261	-130 163



Organisasjonsnr: 971 155 477
SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	12 500	568 255
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	3 481 558	3 532 530
Sum fordringer		3 494 058	4 100 785
Sum omløpsmidler		3 494 058	4 100 785
SUM EIENDELER		3 494 058	4 100 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 565 230	3 810 969
Sum innskutt egenkapital		4 865 230	4 110 969
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-3 449 323	-2 683 061
Sum opptjent egenkapital		-3 449 323	-2 683 061
Sum egenkapital		1 415 907	1 427 907
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 405	29 038
Skyldig offentlige avgifter		316 588	270 952
Annen kortsiktig gjeld		1 724 159	2 372 888
Sum kortsiktig gjeld		2 078 151	2 672 878
Sum gjeld		2 078 151	2 672 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 494 058	4 100 785



Organisasjonsnr: 971 155 477
SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Eiendomsoppgjør AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PwC Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID	2024-03-08 15:09

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.



Selvaag Eiendomsoppgjør AS

 BankID Signing
Sissel Kragnes
2024-06-06

 BankID Signing
Erlend Rølles
2024-06-06

 BankID Signing
Caroline Huus Ryen
2024-06-06

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		2 594 776	3 198 900
Sum driftsinntekter		<u>2 594 776</u>	<u>3 198 900</u>
Lønnskostnad	2	3 151 696	2 985 519
Annen driftskostnad		593 822	506 925
Sum driftskostnader		<u>3 745 518</u>	<u>3 492 444</u>
Driftsresultat		<u>-1 150 742</u>	<u>-293 544</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		332 263	176 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	8 548
Annen finanskostnad		160 522	41 540
Resultat av finansposter		<u>171 741</u>	<u>126 668</u>
Resultat før skattekostnad		-979 001	-166 876
Skattekostnad på resultat	3	-212 740	-36 713
Resultat		<u>-766 261</u>	<u>-130 163</u>
Årsresultat	4	<u>-766 261</u>	<u>-130 163</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-766 261	-130 163
Sum overføringer		<u>-766 261</u>	<u>-130 163</u>



Balanse

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	12 500	568 255
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	3 481 558	3 532 530
Sum fordringer		<u>3 494 058</u>	<u>4 100 785</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 494 058</u>	<u>4 100 785</u>
Sum eiendeler		<u>3 494 058</u>	<u>4 100 785</u>



Balanse

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 565 230	3 810 969
Sum innskutt egenkapital		<u>4 865 230</u>	<u>4 110 969</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-3 449 323	-2 683 061
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 449 323</u>	<u>-2 683 061</u>
Sum egenkapital		<u>1 415 907</u>	<u>1 427 907</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 405	29 038
Skyldig offentlige avgifter		316 588	270 952
Annen kortsiktig gjeld		1 724 159	2 372 888
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 078 151</u>	<u>2 672 878</u>
Sum gjeld		<u>2 078 151</u>	<u>2 672 878</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 494 058</u>	<u>4 100 785</u>

Oslo, 05.03.2024
Styret i Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Erlend Rølles
styreleder

Sissel Kragnes
styremedlem

Caroline Huus Ryen
daglig leder



Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

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.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Fordringer

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

Klientmidler

Klientmidler føres ikke opp regnskapet, bortsett fra overdekning/underdekning på klientkonto som føres opp som kortsiktig fordring/kortsiktig gjeld i balansen.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Regnskapsføring av pensjoner skjer i samsvar med NRS "Pensjonskostnader"

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. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, revisor

Lønnskostnad	2023	2022
Lønn	2 574 682	2 291 601
Arbeidsgiveravgift	406 719	349 980
Pensjonskostnader	129 190	116 354
Andre ytelser	41 106	227 583
Sum	3 151 696	2 985 519

Gjennomsnittlig antall ansatte 3,0 3,0

Ytelser til daglig leder	2023	2022
Lønn, pensjon og annen godtgjørelse	796 000	1 013 000

Selvaag Eiendomsoppgjør har felles administrasjon med andre selskaper i Selvaag Bolig konsern.

Selskapets pensjonsordninger oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorarer i 2023.

Revisor

Godtgjørelse til revisor utgjør NOK 118 325 for ordinær revisjon og NOK 80 000 for andre tjenester. Beløpene er eks. mva.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-212 740	-36 713
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	-212 740	-36 713
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-979 001	-166 876
Permanente forskjeller	12 000	0
Mottatt konsernbidrag	967 001	166 876
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-212 740	-36 713
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	212 740	36 713
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0



Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Note 4 Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	300 000	3 810 969	-2 683 061	1 427 907
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			-766 261	-766 261
Mottatt konsernbidrag		754 261		754 261
Egenkapital 31.12	300 000	4 565 230	-3 449 323	1 415 907

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	2 402 113	3 452 357
Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
Fordringer med forfall >1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0

Note 6 Klientmidler

Klientmidler per 31.12.2023	NOK	64 832 188
Klientansvar per 31.12.2023	NOK	64 159 438
Overdekning		672 750

Overdekning er meglers tilgodehavende per 31.12.2023 og er ført som kortsiktig fordring.

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet inngår i en konsernkontoordning for Selvaag Bolig konsernet, og har sammen med øvrige selskaper i denne ordningen stilt et solidarisk kausjonsansvar for en kredittfasilitet på 150 millioner.

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne skattetrekksmidler. Selskapet har en skattetrekksgaranti på kr 400 000.

Pr 31.12.2023 er saldo på bankkonto NOK 1 435 112.