



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 589 739
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIDALSVEIEN 319-321 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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 24 000 | 22 000 |
| Kostnad solgte varer | 3, 2 | 268 000 | 262 000 |
| Brutto resultat | | -244 000 | -239 000 |
| Kostnader | | | |
| Administrative kostnader | 3 | 113 000 | 105 000 |
| Driftsresultat | | -358 000 | -345 000 |
| Finansposter | | | |
| Annen finanskostnad | | 1 074 000 | 500 000 |
| Netto finans | | -1 074 000 | -500 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 432 000 | -845 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -315 000 | -186 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 117 000 | -659 000 |
| Årsresultat | 5 | -1 117 000 | -659 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 117 000 | -659 000 |
| Totalresultat | | -1 117 000 | -659 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 117 000 | -659 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 117 000 | -659 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Forskning og utvikling | 2 | | |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter | 2 | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 056 000 | 1 741 000 |
| Goodwill | 2 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 056 000 | 1 741 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 26 510 000 | 25 927 000 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip, rigger, fly og lignende | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 2 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 26 510 000 | 25 927 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Andre fordringer | 7 | | |
| Sum anleggsmidler | | 28 565 000 | 27 668 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 8 000 | |
| Andre fordringer | | 8 000 | 7 000 |
| Konsernfordringer | 7 | | |
| Sum fordringer | | 16 000 | 7 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | | |
| Sum omløpsmidler | | 16 000 | 7 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 28 582 000 | 27 675 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5, 6 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 5 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 6 262 000 | 6 262 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 362 000 | 6 362 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond | 5 | | |
| Annen egenkapital | 5 | | |
| Udekket tap | 5 | 3 066 000 | 1 950 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 066 000 | -1 950 000 |
| Sum egenkapital | | 3 296 000 | 4 413 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 26 000 | 148 000 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 000 | 1 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 25 252 000 | 23 108 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 6 000 | 6 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 286 000 | 23 263 000 |
| Sum gjeld | | 25 286 000 | 23 263 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 28 582 000 | 27 675 000 |



Til generalforsamlingen i Maridalsveien 319-321 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 319-321 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 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. 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, 1. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
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 - Maridalsveien 319-321 AS

Signers:

| Name | Method | Date |
|----------------------|---------------|------------------|
| Fraurud, Thomas Haug | BANKID | 2024-03-13 22:28 |

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 2023

**Maridalsveien
319-321 AS**

Org.nr.:990 589 739



Resultatregnskap

Maridalsveien 319-321 AS

Beløp i tusen kr

| Beløp i tusen kr | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|---------------|-------------|
| Brutto leieinntekt | | 24 | 22 |
| Andre driftsrelaterte eiendomskostnader | | 155 | 149 |
| Netto leieinntekt fra eiendomsdrift | | -131 | -126 |
| Av- og nedskrivninger | 2 | 113 | 113 |
| Driftsresultat eiendom | | -244 | -239 |
| Administrative eierkostnader | 3 | 113 | 105 |
| Driftsresultat | | -358 | -345 |
| Forvaltningsresultat* | | -1 318 | -731 |
| Netto rentekostnader | | 1 073 | 499 |
| Annen finanskostnad | | 1 | 1 |
| Netto finansposter | | -1 074 | -500 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 432 | -845 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -315 | -186 |
| Resultat | | -1 117 | -659 |
| Årsresultat | 5 | -1 117 | -659 |
| Overført fra annen egenkapital | | 1 117 | 659 |
| Sum overføringer | | -1 117 | -659 |

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



Balanse

Maridalsveien 319-321 AS

Beløp i tusen kr

| Eiendeler | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 056 | 1 741 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 056 | 1 741 |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 26 510 | 25 927 |
| Sum varige driftsmidler | | 26 510 | 25 927 |
| Sum anleggsmidler | | 28 565 | 27 668 |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 8 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 8 | 7 |
| Sum fordringer | | 16 | 7 |
| Sum omløpsmidler | | 16 | 7 |
| Sum eiendeler | | 28 582 | 27 675 |



Balanse

Maridalsveien 319-321 AS

Beløp i tusen kr

| Egenkapital og gjeld | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|---------------|---------------|
| Egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 100 | 100 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 6 262 | 6 262 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 362 | 6 362 |
| Udekket tap | 5 | -3 066 | -1 950 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 066 | -1 950 |
| Sum egenkapital | | 3 296 | 4 413 |
| Gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 26 | 148 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 2 | 1 |
| Konserngjeld | 7 | 25 252 | 23 108 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 6 | 6 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 25 286 | 23 263 |
| Sum gjeld | | 25 286 | 23 263 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 28 582 | 27 675 |

01.03.2024

Styret i Maridalsveien 319-321 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, retur, 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 og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

| | Forretningsbygg | Tomter | Anlegg under utførelse | Totalt |
|---------------------------------|-----------------|---------------|------------------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2023 | 10 251 | 10 500 | 6 360 | 27 111 |
| Tilgang | 0 | | 696 | 696 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2023 | 10 251 | 10 500 | 7 055 | 27 806 |
| Akkumulerte avskrivninger | -1 297 | | | -1 297 |
| Bokført verdi 31.12.2023 | 8 954 | 10 500 | 7 055 | 26 510 |
| Årets avskrivninger | 113 | | | 113 |
| Forventet økonomisk levetid | 85 år | | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | | | |

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Revisjon | 17 | 15 |
| Andre tjenester | 12 | 11 |
| Sum | 29 | 27 |

Merverdiavgift er 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:

| | 2023 | 2022 | Endring |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Varige driftsmidler | 746 | 692 | -54 |
| Sum | 746 | 692 | -54 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -10 091 | -8 605 | 1 486 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -9 344 | -7 913 | 1 432 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -2 056 | -1 741 | 315 |
| Skattepliktig inntekt: | 2023 | 2022 | |
| Ordinært resultat før skatt | -1 432 | -845 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | -54 | -58 | |
| Skattepliktig inntekt | -1 486 | -903 | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat | 2023 | 2022 | |
| Endring i utsatt skattefordel | -315 | -186 | |
| Skattekostnad ordinært resultat | -315 | -186 | |
| Beregning av effektiv skattesats | 2023 | 2022 | |
| Resultat før skatt | -1 432 | -845 | |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | -315 | -186 | |
| Sum | -315 | -186 | |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % | |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-------------------------------|--------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 01.01.2023 | 100 | 6 262 | -1 950 | 4 413 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -1 117 | -1 117 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 100 | 6 262 | -3 066 | 3 296 |



Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|--------------------------------|---------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100 000 | 1 kr | 100 |
| Alle aksjer har lik stemmerett | | | |

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2023

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Selvaag Eiendom AS | 100 000 | 100 % | 100 % |

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| Fordringer | 2023 | 2022 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Gjeld | | |
| Konsernkontoordning* | 25 252 | 23 108 |
| Sum | 25 252 | 23 108 |

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 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34 MNOK.

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12