



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 581 958  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJELLHAMARVEIEN 44C AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### 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: Amund Holter Mehli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

### 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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>3 159 000</b>	<b>2 914 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	1 608 000	1 654 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>1 551 000</b>	<b>1 260 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>147 000</b>	<b>139 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 404 000</b>	<b>1 122 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 000
Annen finansinntekt		265 000	242 000
Annen finanskostnad		168 000	277 000
<b>Netto finans</b>		<b>97 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>1 501 000</b>	<b>1 087 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	330 000	239 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 171 000</b>	<b>848 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 171 000</b>	<b>848 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 171 000</b>	<b>848 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 171 000</b>	<b>848 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 037 000	964 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 000	-116 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 171 000</b>	<b>848 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		5 000
Goodwill	2		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>5 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	16 397 000	16 604 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 397 000</b>	<b>16 604 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre fordringer	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 397 000</b>	<b>16 609 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9		
Andre fordringer		125 000	166 000
Konsernfordringer	9		3 793 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>125 000</b>	<b>3 959 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	598 000	591 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>598 000</b>	<b>591 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		723 000	4 550 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 120 000</b>	<b>21 158 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 8	2 600 000	2 600 000
Overkurs	5	3 900 000	3 900 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	1 416 000	1 282 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 416 000</b>	<b>1 282 000</b>

#### Sum egenkapital

**7 916 000**      **7 782 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	33 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 000</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	9		11 505 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>11 505 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 000</b>	<b>11 505 000</b>

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		65 000	52 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		95 000	100 000
Kortsiktig konserngjeld	9	7 085 000	
Annen kortsiktig gjeld	9	1 927 000	1 719 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 172 000</b>	<b>1 871 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		9 205 000	13 376 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 120 000</b>	<b>21 158 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Fjellhamarveien 44C AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellhamarveien 44C AS som 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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>

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



Oslo, 3. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Fjellhamarveien 44C AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

**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 2022

# Fjellhamarveien 44c AS

Org.nr.:998 581 958



## Resultatregnskap

Fjellhamarveien 44c AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		1 966	1 871
Serviceinntekter		1 193	1 043
Servicekostnader		1 154	914
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		248	189
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>1 757</b>	<b>1 812</b>
Av- og nedskrivninger	2	206	551
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>1 551</b>	<b>1 260</b>
Administrative eierkostnader	3	147	139
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 404</b>	<b>1 122</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>1 445</b>	<b>1 398</b>
Netto rentekostnader		165	275
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1
Annen finansinntekt		265	242
Annen finanskostnad		3	3
<b>Netto finansposter</b>		<b>97</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 501</b>	<b>1 087</b>
Skattekostnad på resultat	4	330	239
<b>Resultat</b>		<b>1 171</b>	<b>848</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 171</b>	<b>848</b>
Avsatt konsernbidrag		1 037	964
Avsatt til annen egenkapital		133	-116
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 171</b>	<b>848</b>

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



## Balanse

Fjellhamarveien 44c AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	5
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>5</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	16 397	16 604
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 397</b>	<b>16 604</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 397</b>	<b>16 609</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		125	166
Konsernfordringer	9	0	3 793
<b>Sum fordringer</b>		<b>125</b>	<b>3 959</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	598	591
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>723</b>	<b>4 550</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 120</b>	<b>21 158</b>



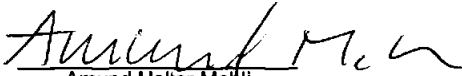
**Balanse**

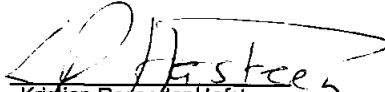
Fjellhamarveien 44c AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	2 600	2 600
Overkurs	5	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 500</b>	<b>6 500</b>
Annen egenkapital	5	1 416	1 282
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 416</b>	<b>1 282</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 916</b>	<b>7 782</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	33	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>33</b>	<b>0</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	11 505
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>11 505</b>
Leverandørgjeld		65	52
Skyldig offentlige avgifter		95	100
Konserngjeld	9	7 085	0
Annen kortsiktig gjeld	9	1 927	1 719
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 172</b>	<b>1 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 205</b>	<b>13 376</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 120</b>	<b>21 158</b>

Oslo, 03.03.2023

Styret i Fjellhamarveien 44c 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	11 257	5 618	3 250	2 162	22 286
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>11 257</b>	<b>5 618</b>	<b>3 250</b>	<b>2 162</b>	<b>22 286</b>
Akkumulerte avskrivninger	-2 335	-3 554			-5 889
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>8 922</b>	<b>2 063</b>	<b>3 250</b>	<b>2 162</b>	<b>16 397</b>
Årets avskrivninger	115	91			206
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringer medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

## 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	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	27	24
Andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>27</b>	<b>24</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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	148	-23	-171
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>148</b>	<b>-23</b>	<b>-171</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>148</b>	<b>-23</b>	<b>-171</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>33</b>	<b>-5</b>	<b>-38</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt	1 501	1 087	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-171	149	
Avgitt konsernbidrag	-1 330	-1 236	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt	293	272	
Endring i utsatt skatt	38	-33	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>330</b>	<b>239</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt	1 501	1 087	
Beregnet skatt av resultat før skatt	330	239	
<b>Sum</b>	<b>330</b>	<b>239</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	293	272	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-293	-272	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>2 600</b>	<b>3 900</b>	<b>1 282</b>	<b>7 782</b>
Årets resultat	0	0	1 171	1 171
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 037	-1 037
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 600</b>	<b>3 900</b>	<b>1 416</b>	<b>7 916</b>



## Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

## Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16 397	16 604

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

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	2 600	1 000 kr	2 600
Alle aksjer har lik stemmerett			

### Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Selvaag Eiendom AS	2 600	100 %	100 %

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

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernkontoordning*	0	3 793
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 793</b>

<b>Gjeld</b>		
Avgitt konsernbidrag	1 330	1 236
Annen langsiktig gjeld	0	11 505
Konsernkontoordning*	7 085	0
<b>Sum</b>	<b>8 415</b>	<b>12 741</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 31.12.2022 var inntænde på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.