



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLAV SELVAAGS Plass 5 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 03.03.2025

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 5 702 000 | 5 385 000 |
| Kostnad solgte varer | 3, 2 | 2 155 000 | 802 000 |
| Brutto resultat | | 3 547 000 | 4 583 000 |
| Kostnader | | | |
| Administrative kostnader | 3 | 259 000 | 240 000 |
| Driftsresultat | | 3 287 000 | 4 343 000 |
| Finansposter | | | |
| Annen finansinntekt | | 238 000 | 301 000 |
| Annen finanskostnad | | -835 000 | -557 000 |
| Netto finans | | 1 073 000 | 858 000 |
| Ordinært resultat før skattekostand | | 4 360 000 | 5 201 000 |
| Skattekostand på ordinært resultat | 4 | 959 000 | 1 144 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 401 000 | 4 057 000 |
| Årsresultat | 5 | 3 401 000 | 4 057 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 401 000 | 4 057 000 |
| Totalresultat | | 3 401 000 | 4 057 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 3 207 000 | 3 243 000 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 194 000 | 814 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 401 000 | 4 057 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Forskning og utvikling | 2 | | |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter | 2 | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Goodwill | 2 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 6 | 23 653 000 | 23 998 000 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip, rigger, fly og lignende | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 2 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 23 653 000 | 23 998 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Andre fordringer | 7 | | |
| Sum anleggsmidler | | 23 653 000 | 23 998 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | 1 309 000 | |
| Andre fordringer | | 649 000 | 508 000 |
| Konsernfordringer | 7 | 19 818 000 | 19 943 000 |
| Sum fordringer | | 21 776 000 | 20 451 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | | |
| Sum omløpsmidler | | 21 776 000 | 20 451 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 45 429 000 | 44 449 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 5 | 21 522 000 | 21 522 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 622 000 | 21 622 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond | 5 | | |
| Annen egenkapital | 5 | 18 065 000 | 17 871 000 |
| Udekket tap | 5 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 18 065 000 | 17 871 000 |
| Sum egenkapital | | 39 687 000 | 39 493 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 764 000 | 709 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 764 000 | 709 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 764 000 | 709 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 100 000 | 89 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 4 111 000 | 4 158 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 767 000 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 978 000 | 4 247 000 |
| Sum gjeld | | 5 741 000 | 4 956 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 45 429 000 | 44 449 000 |



Balanse

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

POSTER UTENOM BALANSEN

| | | | |
|-------------------|---|--|--|
| Garantistillelser | 6 | | |
| Pantstillelser | 6 | | |



Årsregnskap 2024

**Olav Selvaags
Plass 5 AS**

Org.nr.:888 420 142



Resultatregnskap

Olav Selvaags Plass 5 AS

Beløp i tusen kr

| Beløp i tusen kr | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------|--------------|
| Brutto leieinntekt | | 4 650 | 4 457 |
| Serviceinntekter | | 1 052 | 928 |
| Servicekostnader | | 913 | 812 |
| Andre driftsrelaterede eiendomskostnader | | 897 | -355 |
| Netto leieinntekt fra eiendomsdrift | | 3 892 | 4 929 |
| Av- og nedskrivninger | 2 | 345 | 345 |
| Driftsresultat eiendom | | 3 547 | 4 583 |
| Administrative eierkostnader | 3 | 259 | 240 |
| Driftsresultat | | 3 287 | 4 343 |
| Forvaltningsresultat* | | 4 469 | 5 246 |
| Netto rentekostnader | | -836 | -558 |
| Annen finansinntekt | | 238 | 301 |
| Annen finanskostnad | | 1 | 1 |
| Netto finansposter | | 1 073 | 858 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 360 | 5 201 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 959 | 1 144 |
| Resultat | | 3 401 | 4 057 |
| Årsresultat | 5 | 3 401 | 4 057 |
| Avsatt konsernbidrag | | 3 207 | 3 243 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 194 | 814 |
| Sum overføringer | | 3 401 | 4 057 |

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



Balanse

Olav Selvaags Plass 5 AS

Beløp i tusen kr

| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 6 | 23 653 | 23 998 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>23 653</u> | <u>23 998</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>23 653</u> | <u>23 998</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | 7 | 1 309 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 649 | 508 |
| Konsernfordringer | 7 | 19 818 | 19 943 |
| Sum fordringer | | <u>21 776</u> | <u>20 451</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>21 776</u> | <u>20 451</u> |
| Sum eiendeler | | <u>45 429</u> | <u>44 449</u> |



Balanse

Olav Selvaags Plass 5 AS
Beløp i tusen kr

| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|---------------|---------------|
| Egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 100 | 100 |
| Overkurs | 5 | 21 522 | 21 522 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 622 | 21 622 |
| Annen egenkapital | 5 | 18 065 | 17 871 |
| Sum opptjent egenkapital | | 18 065 | 17 871 |
| Sum egenkapital | | 39 687 | 39 493 |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 764 | 709 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 764 | 709 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 100 | 89 |
| Konserngjeld | 7 | 4 111 | 4 158 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 767 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 978 | 4 247 |
| Sum gjeld | | 5 741 | 4 956 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 45 429 | 44 449 |

03.03.2025

Styret i Olav Selvaags Plass 5 AS


Amund Hølter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Noter
Olav Selvaags Plass 5 AS

888 420 142

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, returer, 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 30 000. 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.



Noter
Olav Selvaags Plass 5 AS

888 420 142

Note 2 Varige driftsmidler

| | Forretningsbygg | Faste tekniske installasjoner | Garasjer | Tomter | Maskiner, inventar, verktøy mm. | Totalt |
|------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024 | 16 973 | 10 758 | 3 812 | 3 756 | 46 | 35 343 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2024 | 16 973 | 10 758 | 3 812 | 3 756 | 46 | 35 343 |
| Akkumulerte avskrivninger | -4 365 | -6 491 | -791 | | -46 | -11 692 |
| Bokført verdi 31.12.2024 | 12 608 | 4 267 | 3 021 | 3 756 | 0 | 23 653 |
| Årets avskrivninger | 159 | 176 | 10 | | 0 | 345 |
| Forventet økonomisk levetid | 85 år | 30 år | 300 år | | 5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | | Lineær | |

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

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder eller styret.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2024 | 2023 |
|--|-----------|-----------|
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap) | 29 | 31 |
| Andre tjenester | 18 | 14 |
| Sum | 47 | 46 |

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret.



Noter
Olav Selvaags Plass 5 AS

888 420 142

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:

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|--------------|--------------|-------------|
| Varige driftsmidler | 3 470 | 3 222 | -249 |
| Netto midlertidige forskjeller | 3 470 | 3 222 | -249 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | 3 470 | 3 222 | -249 |
| Utsatt skatt (22 %) | 764 | 709 | -55 |
| Skattepliktig inntekt: | 2024 | 2023 | |
| Ordinært resultat før skatt | 4 360 | 5 201 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | -249 | -299 | |
| Avgitt konsernbidrag | -4 111 | -4 158 | |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -745 | |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | 2024 | 2023 | |
| Betalbar skatt | 904 | 915 | |
| Endring i utsatt skattefordel | 55 | 230 | |
| Skattekostnad ordinært resultat | 959 | 1 144 | |
| Beregning av effektiv skattesats | 2024 | 2023 | |
| Resultat før skatt | 4 360 | 5 201 | |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 959 | 1 144 | |
| Sum | 959 | 1 144 | |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % | |
| Betalbar skatt i balansen: | 2024 | 2023 | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 904 | 915 | |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -904 | -915 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-------------------------------|--------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 01.01.2024 | 100 | 21 522 | 17 871 | 39 493 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 3 401 | 3 401 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | -3 207 | -3 207 |
| Egenkapital 31.12.2024 | 100 | 21 522 | 18 065 | 39 687 |



Noter
Olav Selvaags Plass 5 AS

888 420 142

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

| | 2024 | 2023 |
|---|--------|--------|
| Sikret i panteobjekt med bokførte verdier | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 23 653 | 23 998 |

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

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

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fordringer | | |
| Kundefordringer | 238 | 0 |
| Konsernkontoordning* | 19 818 | 19 943 |
| Sum | 20 056 | 19 943 |
| | | |
| Avgitt konsernbidrag | 4 111 | 4 158 |
| Sum | 4 111 | 4 158 |

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 dattersekskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2024

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

Note 9 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.



Til generalforsamlingen i Olav Selvaags Plass 5 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Selvaags Plass 5 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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>

Oslo, 3. mars 2025

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

Signers:

| Name | Method | Date |
|----------------------|---------------|------------------|
| Fraurud, Thomas Haug | BANKID | 2025-03-05 12:56 |

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.