



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 267 478  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANGHUS UTLEIEBOLIG 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: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### 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, 30.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		133 896	
<b>Sum inntekter</b>		<b>133 896</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	134 362	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		166 329	16 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>300 691</b>	<b>16 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-166 795</b>	<b>-16 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 568	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 568</b>	
Annen rentekostnad		434 959	
Annen finanskostnad		1 407	104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>436 366</b>	<b>104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-425 798</b>	<b>-104</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-592 593</b>	<b>-16 354</b>
Skattekostnad på resultat	4	-130 370	-3 598
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital			-12 756
Overført fra annen egenkapital		-462 223	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	175 898 776	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 064 012	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>177 962 789</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Investeringer i aksjer og andeler	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>177 962 789</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3		<b>75 010 699</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 994	
Andre kortsiktige fordringer		56 445	
Konsernfordringer	7	37 046 136	2 046 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 222 575</b>	<b>2 046 136</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 438 207	283 873
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 438 207</b>	<b>283 873</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 660 782</b>	<b>77 340 708</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 623 571</b>	<b>77 340 708</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	45 000	45 000
Overkurs	5	540 000	540 000
Annen innskutt egenkapital	5	36 595 986	1 595 986
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 180 986</b>	<b>2 180 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	6 314 531	6 776 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 314 531</b>	<b>6 776 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 495 517</b>	<b>8 957 740</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	645 308	775 678
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>645 308</b>	<b>775 678</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	140 000 000	
Langsiktig konserngjeld	7	30 573 582	62 787 157
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 573 582</b>	<b>62 787 157</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 218 890</b>	<b>63 562 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 199 121	462 500
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		710 043	4 357 633
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 909 164</b>	<b>4 820 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 128 054</b>	<b>68 382 968</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>216 623 571</b>	<b>77 340 708</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492312

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 267 478  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANGHUS UTLEIEBOLIG 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: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

#### 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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 929 267 478  
LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		133 896	
<b>Sum inntekter</b>		<b>133 896</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	134 362	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		166 329	16 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>300 691</b>	<b>16 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-166 795</b>	<b>-16 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 568	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 568</b>	
Annen rentekostnad		434 959	
Annen finanskostnad		1 407	104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>436 366</b>	<b>104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-425 798</b>	<b>-104</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-592 593	-16 354
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital			-12 756
Overført fra annen egenkapital		-462 223	



Sum overføringer og  
disponeringer

-462 223

-12 756



Organisasjonsnr: 929 267 478  
LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3	175 898 776	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	2 064 012	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>177 962 789</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	6		
Investering i annet foretak i samme konsern			
	6		
Investeringer i tilknyttet selskap			
	6		
Investeringer i aksjer og andeler			
	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>177 962 789</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>			<b>75 010 699</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 994	
Andre kortsiktige fordringer		56 445	
Konsernfordringer		37 046 136	2 046 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 222 575</b>	<b>2 046 136</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 438 207	283 873
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 438 207</b>	<b>283 873</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 660 782</b>	<b>77 340 708</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 623 571</b>	<b>77 340 708</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	45 000	45 000
Overkurs	5	540 000	540 000
Annen innskutt egenkapital	5	36 595 986	1 595 986
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 180 986</b>	<b>2 180 986</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	6 314 531	6 776 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 314 531</b>	<b>6 776 754</b>

**Sum egenkapital** 43 495 517 8 957 740

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	645 308	775 678
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>645 308</b>	<b>775 678</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	140 000 000	
Langsiktig konserngjeld	7	30 573 582	62 787 157
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 573 582</b>	<b>62 787 157</b>

**Sum langsiktig gjeld** 171 218 890 63 562 835

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 199 121	462 500
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		710 043	4 357 633
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 909 164</b>	<b>4 820 133</b>

**Sum gjeld** 173 128 054 68 382 968

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 216 623 571 77 340 708



Organisasjonsnr: 929 267 478  
LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 Langhus Utleiebolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 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. 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, 7. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Therese Thoresen  
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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Thoresen, Therese	BANKID	2024-03-21 22:03

**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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2023 Årsregnskap til signering - Langhus Utleiebolig AS.pdf

Name	Method	Signed at
Solberg, Ellen	BANKID	2024-03-09 10:29 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

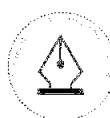
External reference: B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F



## Årsregnskap 2023 Langhus Utleiebolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 267 478



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F



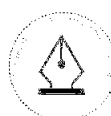
### RESULTATREGNSKAP

#### LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		133 896	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>133 896</b>	<b>0</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	134 362	0
Annen driftskostnad		166 329	16 250
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>300 691</b>	<b>16 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-166 795</b>	<b>-16 250</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		10 568	0
Annen rentekostnad		434 959	0
Annen finanskostnad		1 407	104
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-425 798</b>	<b>-104</b>
Resultat før skattekostnad	4	-592 593	-16 354
Skattekostnad på resultat	4	-130 370	-3 598
<b>Årsresultat</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	-12 756
Overført fra annen egenkapital		462 223	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-462 223</b>	<b>-12 756</b>

LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F



### BALANSE

#### LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	175 898 776	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 064 012	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>177 962 789</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>177 962 789</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3	0	75 010 699
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		119 994	0
Andre kortsiktige fordringer		56 445	0
Konsernfordringer	7	37 046 136	2 046 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 222 575</b>	<b>2 046 136</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 438 207	283 873
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 660 782</b>	<b>77 340 708</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>216 623 571</b>	<b>77 340 708</b>

LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F



## BALANSE

### LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 8	45 000	45 000
Overkurs	5	540 000	540 000
Annen innskutt egenkapital	5	36 595 986	1 595 986
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 180 986</b>	<b>2 180 986</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	6 314 531	6 776 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 314 531</b>	<b>6 776 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 495 517</b>	<b>8 957 740</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	645 308	775 678
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	140 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	7	30 573 582	62 787 157
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 573 582</b>	<b>62 787 157</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 199 121	462 500
Annen kortsiktig gjeld		710 043	4 357 633
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 909 164</b>	<b>4 820 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 128 054</b>	<b>68 382 968</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>216 623 571</b>	<b>77 340 708</b>

Oslo, 07.03.2024  
Styret i Langhus Utleiebolig AS

Ellen Solberg  
styreleder

LANGHUS UTLEIEBOLIG AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F



## 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### 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.

## Note 2 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse, ytt lån eller stilt sikkerhet til daglig leder eller styret i regnskapsåret.

### Revisor

Det er kostnadsført kr 33 313 inkl. mva i honorar til revisor i 2023 for lovpålagt revisjon.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F



## Note 3 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0	0	0
Tilgang	32 892 429	143 105 726	2 098 996	178 097 151
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>32 892 429</b>	<b>143 105 726</b>	<b>2 098 996</b>	<b>178 097 151</b>
Akkumulerte avskrivninger per 01.01	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	0	99 379	34 983	134 362
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>32 892 429</b>	<b>143 006 347</b>	<b>2 064 012</b>	<b>177 962 789</b>
Årets avskrivninger	0	99 379	34 983	

Forventet økonomisk levetid	120 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Arbeidskapital i form av varelager ble i løpet av 2023 reklassifisert til bygg etter at bygget ble ferdigstilt.

## Note 4 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022
Betalbar skatt	0	-450 150
Endring i utsatt skatt	-130 370	446 552
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-130 370</b>	<b>-3 598</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-592 593	-16 354
Endring i midlertidige forskjeller	-6 210 439	-2 029 782
Mottatt konsernbidrag	0	2 046 136
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-6 803 032</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	-450 150
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	450 150
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	9 736 249	0	-9 736 249
Varer	0	3 525 810	3 525 810
<b>Sum</b>	<b>9 736 249</b>	<b>3 525 810</b>	<b>-6 210 439</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-6 803 032	0	6 803 032
<b>Sum</b>	<b>2 933 217</b>	<b>3 525 810</b>	<b>592 593</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>645 308</b>	<b>775 678</b>	<b>130 370</b>
----------------------------	----------------	----------------	----------------



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	45 000	540 000	1 595 986	6 776 754	8 957 740
Årets resultat				-462 223	-462 223
Konsernbidrag mottatt			35 000 000		35 000 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>45 000</b>	<b>540 000</b>	<b>36 595 986</b>	<b>6 314 531</b>	<b>43 495 517</b>

## Note 6 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 7 Mellomværende med selskap i samme konsern, nærstående parter mv.

<i>Kortsiktige fordringer</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring på selskap i samme konsern (mottatt konsernbidrag)	37 046 136	2 046 136
<b>Sum kortsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>37 046 136</b>	<b>2 046 136</b>
<i>Langsiktig gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til selskap i samme konsern (skyldig konsernbidrag)	0	0
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	30 573 582	62 787 157
<b>Sum langsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>30 573 582</b>	<b>62 787 157</b>

Selskapet har forvaltningsavtale med Boligforvaltning AS.

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Aksjekapitalen består av:

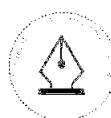
<b>Aksjekapital</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	30 000	1,5	45 000
<b>Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:</b>	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	
Selvaag Utleiebolig AS	30 000	100%	
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>	

## Note 9 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld består av pantelån til Husbanken, som er panthaver. Det gjelder Gnr 107, Bnr 1159 i Nordre Follo Kommune. Bokført verdi av eiendommen utgjør kr. 175 898 776 per 31.12.2023

Kr 136 752 189 av regnskapspliktig gjeld forfaller til betaling 5 år etter regnskapsårets slutt.

Det er inngått avtale med Nordre Follo Kommune om rett til tilvise 20 boliger på eiendommen i 20 år fra 05.12.2023.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
B1E7C3B01A384CF6A7E34F38F9D2391F