



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 560 242
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 3 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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		485 000	422 000
Sum inntekter		485 000	422 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	21 000	22 000
Annen driftskostnad	3	180 000	152 000
Sum kostnader		201 000	174 000
Driftsresultat		284 000	248 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		56 000	37 000
Sum finansinntekter		56 000	37 000
Netto finans		56 000	37 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	75 000	63 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 000	222 000
Årsresultat		265 000	222 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		253 000	209 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 000	13 000
Sum overføringer og disponeringer		265 000	222 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	406 000	409 000
Sum immaterielle eiendeler		406 000	409 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,10	13 328 000	13 349 000
Sum varige driftsmidler		13 328 000	13 349 000
Sum anleggsmidler		13 734 000	13 758 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	48 000	37 000
Sum fordringer		48 000	37 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	698 000	616 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 000	616 000
Sum omløpsmidler		746 000	653 000
SUM EIENDELER		14 480 000	14 411 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	9	10 789 000	10 789 000
Annen innskutt egenkapital	9	8 257 000	8 257 000
Sum innskutt egenkapital		20 146 000	20 146 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-5 991 000	-6 003 000
Sum opptjent egenkapital		-5 991 000	-6 003 000
Sum egenkapital		14 155 000	14 143 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	5	324 000	268 000
Sum kortsiktig gjeld		324 000	268 000
Sum gjeld		324 000	268 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 479 000	14 411 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 402824

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 560 242
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 3 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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 24.05.2023



Organisasjonsnr: 990 560 242
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		485 000	422 000
Sum inntekter		485 000	422 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	21 000	22 000
Annen driftskostnad	3	180 000	152 000
Sum kostnader		201 000	174 000
Driftsresultat		284 000	248 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		56 000	37 000
Sum finansinntekter		56 000	37 000
Netto finans		56 000	37 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	75 000	63 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 000	222 000
Årsresultat		265 000	222 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		253 000	209 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 000	13 000
Sum overføringer og disponeringer		265 000	222 000



Organisasjonsnr: 990 560 242
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	406 000	409 000
Sum immaterielle eiendeler		406 000	409 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,10	13 328 000	13 349 000
Sum varige driftsmidler		13 328 000	13 349 000
Sum anleggsmidler		13 734 000	13 758 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	48 000	37 000
Sum fordringer		48 000	37 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	698 000	616 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 000	616 000
Sum omløpsmidler		746 000	653 000
SUM EIENDELER		14 480 000	14 411 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	9	10 789 000	10 789 000
Annen innskutt egenkapital	9	8 257 000	8 257 000
Sum innskutt egenkapital		20 146 000	20 146 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-5 991 000	-6 003 000
Sum opptjent egenkapital		-5 991 000	-6 003 000
Sum egenkapital		14 155 000	14 143 000
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	5	324 000	268 000
Sum kortsiktig gjeld		324 000	268 000
Sum gjeld		324 000	268 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 479 000	14 411 000



Organisasjonsnr: 990 560 242
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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.



Årsregnskap 2022

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 AS

Org.nr.:990 560 242



Resultatregnskap

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		485	422
Sum driftsinntekter		485	422
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	21	22
Annen driftskostnad	3	180	152
Sum driftskostnader		202	173
Driftsresultat		283	248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		57	37
Resultat av finansposter		57	37
Resultat før skattekostnad		340	285
Skattekostnad på resultat	4	75	63
Resultat		265	222
Årsresultat		265	222
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		253	209
Avsatt til annen egenkapital		11	13
Sum overføringer	9	265	222



Balanse

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	406	409
Sum immaterielle eiendeler		406	409
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 10	13 328	13 349
Sum varige driftsmidler		13 328	13 349
Sum anleggsmidler		13 734	13 758
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	48	37
Sum fordringer		48	37
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	698	616
Sum omløpsmidler		746	653
Sum eiendeler		14 479	14 411



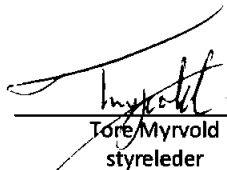
Balanse

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 100	1 100
Overkurs	9	10 789	10 789
Annen innskutt egenkapital	9	8 257	8 257
Sum innskutt egenkapital		20 145	20 145
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-5 991	-6 002
Sum opptjent egenkapital		-5 991	-6 002
Sum egenkapital		14 155	14 143
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	5	325	268
Sum kortsiktig gjeld		325	268
Sum gjeld		325	268
Sum egenkapital og gjeld		14 479	14 411

Oslo, 24.03.2023

Styret i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 AS


Tore Myrvold
styreleder


Stig Øverland
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, 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 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	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	15 537	287	15 823
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	15 537	287	15 823
Akkumulerte avskrivninger	-219	-287	-505
Akkumulerte nedskrivninger	-1 990	0	-1 990
Bokført verdi 31.12.2022	13 328	0	13 328
Årets avskrivninger	22	0	22
Forventet økonomisk levetid	0 - 60 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	23	21
Andre tjenester	0	0
Sum	23	21

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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-1 843	-1 858	-15
Netto midlertidige forskjeller	-1 843	-1 858	-15
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 843	-1 858	-15
Utsatt skattefordel (22 %)	-406	-409	-3
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	340	285	
Endring i midlertidige forskjeller	-15	-17	
Avgitt konsernbidrag	-325	-268	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	71	59	
Endring i utsatt skattefordel	3	4	
Skattekostnad ordinært resultat	75	63	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	340	285	
Beregnet skatt av resultat før skatt	75	63	
Sum	75	63	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	71	59	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-71	-59	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	48	37
Sum	48	37
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	325	268
Sum	325	268

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag



Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Sealbay AS	1 100	100 %	100 %

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 100	10 789	8 257	-6 002	14 143
Årets resultat	0	0	0	265	265
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-253	-253
Egenkapital 31.12.2022	1 100	10 789	8 257	-5 991	14 155

Note 10 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 328	13 349

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



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Eiendom Utleie Nr. 3 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>

Oslo, 24. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Selvaag Eiendom Utleie Nr 3

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-30 16:05

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.