



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	999 296 033
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELVAAG UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse:	Silurveien 2 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 300	90 300
Annen driftskostnad	4, 5	7 573 707	6 393 485
Sum kostnader		7 664 007	6 483 785
Driftsresultat		-7 664 007	-6 483 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	51 828 620	219 454 488
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 7, 8	25 769 426	25 187 116
Annen renteinntekt		328 286	65 725 951
Annen finansinntekt			4 725
Sum finansinntekter		77 926 332	310 372 279
Annen rentekostnad	5, 7, 9	38 269 899	96 068 798
Annen finanskostnad	7		
Sum finanskostnader		38 269 899	96 068 798
Netto finans		39 656 434	214 303 481
Ordinært resultat før skattekostnad		31 992 427	207 819 696
Skattekostnad på resultat	10	7 038 334	45 720 333
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 954 093	162 099 363
Årsresultat		24 954 093	162 099 363
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 954 093	162 099 363
Totalresultat		24 954 093	162 099 363
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		21 494 488	156 263 445
Udekket tap		3 459 605	5 835 918
Sum overføringer og disponeringer	11	24 954 093	162 099 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling		90 300	180 600
Utsatt skattefordel	10		
Sum immaterielle eiendeler		90 300	180 600
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 9	892 709 585	834 775 303
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	8	854 835 077	758 743 715
Sum finansielle anleggsmidler		1 747 544 662	1 593 519 018
Sum anleggsmidler		1 747 634 962	1 593 699 618
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 610	
Andre kortsiktige fordringer		1 909 291	2 460 440
Konsernfordringer	8	142 813 591	291 736 093
Sum fordringer		144 762 492	294 196 533
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 421 771	3 842 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 421 771	3 842 476
Sum omløpsmidler		149 184 263	298 039 009
SUM EIENDELER		1 896 819 225	1 891 738 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	21 907 750	21 907 750
Overkurs	11, 12	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	11, 12	470 688 301	417 506 265
Sum innskutt egenkapital		600 061 815	546 879 779
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11		
Udekket tap	11	5 377 758	8 837 363
Sum opptjent egenkapital		-5 377 758	-8 837 363
Sum egenkapital		594 684 056	538 042 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	861 135 077	872 094 754
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		861 135 077	872 094 754
Sum langsiktig gjeld		861 135 077	872 094 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 651 613	7 787 631
Betalbar skatt	10		
Kortsiktig konserngjeld	8	429 968 786	473 804 630
Annen kortsiktig gjeld	9	2 379 692	9 195
Sum kortsiktig gjeld		441 000 092	481 601 456
Sum gjeld		1 302 135 169	1 353 696 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 896 819 225	1 891 738 626



Til generalforsamlingen i Selvaag Utleiebolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Therese Thoresen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
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

Selvaag Utleiebolig AS, Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Selvaag, Gunnar Frederik	BANKID	2024-03-12 11:10 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID	2024-03-11 12:39 GMT+01
Solberg, Ellen	BANKID	2024-03-09 10:40 GMT+01
Mehli, Amund Holter	BANKID	2024-03-08 15:38 GMT+01



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

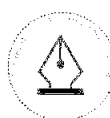
External reference: 7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Årsregnskap 2023 Selvaag Utleiebolig AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 296 033



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Selvaag Utleiebolig AS Årsberetning 2023

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i eie og investere i selskaper eller eiendommer som driver med utleie av boliger. Ved utgangen av 2023 eier Selskapets døtre til sammen 887 leiligheter, hvorav 700 i Oslo-området og 187 i Bergen. Selskapets forretningskontor er i Oslo. Selskapet eies 100% av Selvaag AS.

Finansiell informasjon

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 24 954 093. Selskapets total kapital er kr. 1 896 819 226. Selskapet eide ved utgangen av 2023 100% av aksjene i 16 datterselskaper.

	2023	2022	2021
Årsresultat	24 954 093	162 099 363	-7 110 652
Eiendeler	1 896 819 226	1 891 738 625	1 694 098 250
Egenkapital	594 684 056	538 042 415	321 868 747
Gjeld	1 302 135 170	1 353 696 210	1 372 229 503

Selskapets årsresultat består i 2023 av andre driftskostnader, samt renteinntekter og -kostnader. Selskapets eiendeler består hovedsakelig av investeringer i datterselskaper, samt langsiktige konsernfordringer knyttet til Husbankfinansiering, der det er stilt sikkerhetsstillelse i eiendommene som ligger i de respektive datterselskaper. Selskapets gjeld består hovedsakelig av gjeld til Husbanken samt kortsiktig konserngjeld.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr -15 999 874. Selskapet har i 2023 mottatt 51 828 620 kr i konsernbidrag fra døtre, hvor kr 4 435 392 av disse ble gitt videre til en datter. I tillegg har selskapet avgitt kr 35 000 000 i konsernbidrag uten skatteeffekt til en av døtrene. Selskapet har videre avgitt til sammen kr 27 557 036 i konsernbidrag til søster og morselskap og har mottatt kr 53 182 036 i konsernbidrag fra morselskap uten skatteeffekt. Ved utgangen av 2023 hadde selskapet 4 421 771 i likvide midler.

Selskapet har i 2023 overtatt ett nytt selskap og tilhørende eiendom – Langhus Utleiebolig AS med 46 leiligheter. Utleiarbeidet går godt.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet med bakgrunn i at eierselskapet Selvaag AS sitt konsernregnskap omfatter Selvaag Utleiebolig AS med datterselskaper.



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B

Årsresultat og disponeringer

Av overskuddet i Selvaag Utleiebolig AS på kr 24 954 093 foreslås kr 24 954 093 overført til annen egenkapital.

Finansiell risiko og fremtidsutsikter

Selskapets resultat og stilling er avhengig av utviklingen i selskapets datterselskaper. Utviklingen i datterselskapene er avhengig av verdiutviklingen på boligeiendom og markedsutviklingen for utleie av boliger.

Etterspørselen etter utleieboliger har vært høy de siste årene. Høye rentenivåer og lav igangsetting av bygging av nye boliger kombinert med vedvarende behov for bosetting av blant annet flyktninger fra Ukraina medfører at det ventes at etterspørselen etter gode utleieboliger vil forbli høy. Selskapet har en uttalt vekststrategi som innebærer oppkjøp av ytterligere selskaper og boliger for utleie – og forventer å oppnå skalafordeler og økt lønnsomheten med økt boligmasse for utleie. Den finansielle risikoen ansees som lav ettersom alle eiendommene er finansiert i Husbanken med 50 års nedbetalingstid og det er inngått 20 års fastrenteavtale på 8 av 15 lån inkludert lån i datterselskaper.

Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling, dog presiseres det at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Styret og ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn, daglig leder er en kvinne. Selskapet anser at kjønnsfordelingen er tilstrekkelig i forhold til likestillingslovens krav. Selskapet har ikke sett det naturlig å iverksette ytterligere tiltak knyttet til likestilling. Det har ikke vært endringer i styret i 2023.

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og daglig leder i morselskapet og underliggende datterselskaper, eksklusiv Selvaag Bolig.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet består i aksjeinvesteringer og finansiering av datterselskaper. Denne aktiviteten har svært begrenset miljøpåvirkning. Gjennom datterselskaper og tilhørende eiendommer har Selvaag Utleiebolig imidlertid innvirkning både på miljøet og samfunnet generelt. Det jobbes aktivt med å begrense negativ påvirkning på miljøet og sørge for bærekraftige driftsmodeller som ivaretar hensyn til miljøet og samfunnet for øvrig.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon knyttet til dette. **Selvaag Utleiebolig** er i kraft av virksomhetens størrelse omfattet av loven. Selskapet jobber kontinuerlig og aktivt med ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold både i egen virksomhet og hos leverandører. Redegjørelse for



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



aktsomhetsvurderinger vil følgelig gjøres tilgjengelig på selskapets nettside innen rimelig tid før fristen den 30. juni 2024.

Hendelser etter årsskiftet

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapet.

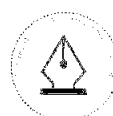
Oslo, 7.mars 2024
Styret for Selvaag Utleiebolig AS

Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Tore Myrvold
Styremedlem

Amund Holter Mehli
Styremedlem

Ellen Solberg
Daglig leder



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Resultatregnskap Selvaag Utleiebolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 300	90 300
Annen driftskostnad	4, 5	7 573 707	6 393 485
Sum driftskostnader		7 664 007	6 483 785
Driftsresultat		-7 664 007	-6 483 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	51 828 620	219 454 488
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 7, 8	25 769 426	25 187 116
Renteinntekt		328 286	65 725 951
Annen finansinntekt		0	4 725
Rentekostnad	5, 7, 9	38 269 899	96 068 798
Resultat av finansposter		39 656 434	214 303 481
Resultat før skattekostnad		31 992 427	207 819 696
Skattekostnad på resultat	10	7 038 334	45 720 333
Resultat		24 954 093	162 099 363
Årsresultat		24 954 093	162 099 363
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		3 459 605	5 835 918
Avsatt konsernbidrag		21 494 488	156 263 445
Sum overføringer	11	24 954 093	162 099 363



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling		90 300	180 600
Sum immaterielle eiendeler		90 300	180 600
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 9	892 709 586	834 775 303
Lån til foretak i samme konsern	8	854 835 077	758 743 715
Sum finansielle anleggsmidler		1 747 544 663	1 593 519 018
Sum anleggsmidler		1 747 634 963	1 593 699 618
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		39 610	0
Andre kortsiktige fordringer		1 909 291	2 460 440
Konsernfordringer	8	142 813 591	291 736 093
Sum fordringer		144 762 492	294 196 533
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 421 771	3 842 476
Sum omløpsmidler		149 184 263	298 039 009
Sum eiendeler		1 896 819 226	1 891 738 626



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Balanse Selvaag Utleiebolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	21 907 750	21 907 750
Overkurs	11, 12	107 465 764	107 465 764
Annen innskutt egenkapital	11, 12	470 688 301	417 506 265
Sum innskutt egenkapital		600 061 815	546 879 779
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-5 377 758	-8 837 363
Sum opptjent egenkapital		-5 377 758	-8 837 363
Sum egenkapital		594 684 056	538 042 416
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	861 135 077	872 094 754
Sum annen langsiktig gjeld		861 135 077	872 094 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 651 613	7 787 631
Konserngjeld	8	429 968 787	473 804 630
Annen kortsiktig gjeld	9	2 379 692	9 195
Sum kortsiktig gjeld		441 000 093	481 601 456
Sum gjeld		1 302 135 170	1 353 696 210
Sum egenkapital og gjeld		1 896 819 226	1 891 738 626

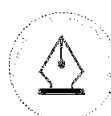
Oslo, 07.03.2024
Styret i Selvaag Utleiebolig AS

Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Tore Myrvold
Styremedlem

Amund Holter Mehli
Styremedlem

Ellen Solberg
Daglig leder



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



KONTANTSTRØM 31.12.2023

Selvaag Utleiebolig AS	2023	2022
Resultat før skattekostnad	31 992 427	207 819 696
Betalte skatter	0	0
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	0	0
Av- og nedskrivninger driftsmidler	90 300	90 300
Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	-51 828 620	-219 454 487
Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	0	0
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	863 983	-473 664
Investerings-/finansieringsaktiviteter	0	7 481 946
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 882 036	-219 278
Endring arbeidskapital	0	-3 166 330
= Netto likviditetsendring fra operasjonelle aktiviteter	-15 999 874	-7 921 817
Investering i driftsmidler	0	0
Salg av driftsmidler	0	0
Netto endring finansielle anleggsmidler	0	0
Netto endring finansielle omløpsinvesteringer	0	0
Endring i konsernkontoordning (fordring)	860 571	0
Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	-19 474 677	0
= Netto likviditetsendring fra investeringer	-18 614 106	0
Avdrag fra datterselskap	9 559 677	9 969 671
Nytt lån til datterselskap	-105 651 040	0
Endring mellomværende med konsern	-31 281 842	0
Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	0	0
Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	-10 959 677	-11 366 671
Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	0	0
Innbetalt konsernbidrag	283 646 168	12 057 084
Utbetalt konsernbidrag	-61 673 627	-6 344 033
Innbetalt utbytte	0	0
Utbetalt utbytte til majoritet	0	0
Netto kjøp og salg av egne aksjer	0	0
Endring i konsernkontoordning (gjeld)	-48 446 384	0
Minoritet - utbytte, andre utdelinger mv	0	0
= Netto likviditetsendring fra finansiering	35 193 276	4 316 051
Netto likviditetsendring	579 295	-3 605 766
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	3 842 476	7 448 242
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	4 421 771	3 842 476



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Noter til regnskapet 2023

Selvaag Utleiebolig AS

1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Noter til regnskapet 2023

Selvaag Utleiebolig AS

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler	Nettside
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	451 500
Anskaffelseskost 31.12.2023	451 500
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2023	270 900
Årets ordinære avskrivninger	90 300
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	361 200
Årets avskrivning og nedskrivning	90 300
Bokført verdi 31.12.2023	90 300
Økonomisk levetid	5 år

Note 3 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 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapets daglige leder er lønnet fra selskapets datterselskap Boligforvaltning AS.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.

Revisor

Det er kostnadsført kr 569 576 inkl. mva i revisjonshonorar i 2023 for lovpålagt revisjon.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

Renteinntekt på langsiktig lån ytt til datterselskap	25 285 316
Renteinntekt på gjeld i konsernkontoordning	484 110
Rentekostnad på utestående i konsernkontoordning	12 487 962
Rentekostnad på langsiktig konsernlån	-151 295
Honorar betalt til Boligforvaltning for arbeid knyttet til strategi, akkvisisjon mm	6 000 000



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Noter til regnskapet 2023

Selvaag Utleiebolig AS

Note 6 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel	Bokført verdi
Bjørnåsen Syd 3 AS	Oslo	100 %	73 196 513
Bjørnåsen Hus C AS	Oslo	100 %	14 075 501
Spirea Park Oppgang 2 AS	Oslo	100 %	50 954 031
Boligforvaltning AS	Oslo	100 %	30 975 212
Løren Stasjon Hus A AS	Oslo	100 %	34 483 128
Mortensrud Utleiebolig AS	Oslo	100 %	20 105 162
Øvre Storgate 124 Drammen AS	Oslo	100 %	40 808 509
Losbyveien Trinn 3 AS	Oslo	100 %	68 113 245
Jessheim Utleiebolig AS	Oslo	100 %	79 857 213
Skigata Utleiebolig AS	Oslo	100 %	67 235 190
Sandsliflaten Utleiebolig AS	Bergen	100 %	63 278 517
Paradisbuen Utleiebolig AS	Bergen	100 %	39 753 766
Paradisalleen Utleiebolig AS	Bergen	100 %	26 853 601
Snølia Utleiebolig AS	Oslo	100 %	185 803 301
Lagunetoppen Utleiebolig AS	Bergen	100 %	42 671 239
Langhus Utleiebolig AS	Oslo	100 %	54 545 458
Sum			892 709 586

Avgitt konsernbidrag til datter er tillagt kostpris på aksjer.

Note 7 Finanskostnader

Selskapets rentekostnad består i hovedsak av renter knyttet til Husbankfinansiering for underliggende datterselskap.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

<i>Kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	337 825 064	386 271 448
Kortsiktig lån fra morselskap	25 151 295	25 859 555
Skyldig konsernbidrag	66 992 428	61 673 627
Sum kortsiktig gjeld	429 968 787	473 804 630

<i>Langsiktige fordringer</i>	2023	2022
Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern*	854 835 077	758 743 715
Sum langsiktige fordringer på selskap i samme konsern	854 835 077	758 743 715

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2023	2022
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	7 229 353	8 089 924
Kortsiktig lån til datterselskap	30 573 582	0
Fordring konsernbidrag	105 010 656	283 646 169
Sum kortsiktige fordringer	142 813 591	291 736 093

* Langsiktige konsernfordringer er knyttet til Husbankfinansiering. Det er stilt sikkerhetsstillelse i eiendommene som ligger i de respektive datterselskapet, jf. note 4. Langsiktige fordringer er renteberegnet i 2023.



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B

Noter til regnskapet 2023**Selvaag Utleiebolig AS**

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjon, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld til Handelsbanken er bokført med kr 6 300 000 per 31.12.2023. Bevilget kreditt er kr 14 000 000. Lånet skal innfris fem år innen opptak. Eiendom i datterselskapet Bjørnåsen Syd 3 AS er stilt som sikkerhet. Pantedokumentet lyder på kr 15 000 000. Dette pantedokumentet er prioritert etter selskapets eget pantelån i Husbanken, pålydende kr 154 636 790. Bokført verdi av eiendommen i Bjørnåsen Syd 3 AS er kr 160 352 309.

Langsiktig gjeld til Husbanken er bokført med kr 854 835 077 pr 31.12.2023, og var bokført med kr 864 394 754 pr 31.12.2022.

Sikkerhetsstillelse er eiendom bokført i datterselskapene Mortensrud Utleiebolig AS, Løren Stasjon Hus A AS, Losbyeveien Trinn 3 AS, Øvre Storgate 124 Drammen AS, Jessheim Utleiebolig, Skigata Boligutleie AS og Sandsliflaten Utleiebolig AS.

Husbankens lån har en løpetid på 50 år og kr 810 608 423 av lånesaldo pr. 31.12.2023 forfaller til betaling fem år etter balansedato. Per 31.12.2022 var forfalt 813 825 766 av lånesaldo til betaling fem år etter balansedato.

Kassekreditt

Selskapet har en kassekreditt med ramme på kr. 10 000 000 i Handelsbanken. Eiendom i datterselskapet Bjørnåsen Syd 3 AS er stilt som sikkerhet. Pantedokumentet lyder på kr 10 000 000. Kreditten er ikke benyttet pr 31.12.2023



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Noter til regnskapet 2023

Selvaag Utleiebolig AS

Note 10 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022	
Betalbar skatt	7 038 334	45 720 333	
Sum skattekostnad	7 038 334	45 720 333	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	31 992 427	207 819 696	
Permanente forskjeller	-51 828 620	-219 454 487	
Mottatt konsernbidrag	51 828 620	219 454 487	
Avgitt konsernbidrag	-31 992 427	-207 819 696	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	-4 363 962	-2 559 654	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 402 296	48 279 987	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 038 334	-45 720 333	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Sum	0	0	0
Sum	0	0	0
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2023	2022	
Resultat før skatt	31 992 427	207 819 696	
22 % skatt av resultat før skatt	7 038 334	45 720 333	
Beregnet skattekostnad	7 038 334	45 720 333	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	21 907 750	107 465 764	417 506 265	-8 837 363	538 042 416
Årets resultat				24 954 093	24 954 093
Konsernbidrag mottatt			53 182 036		53 182 036
Konsernbidrag avgitt				-21 494 488	-21 494 488
Pr 31.12.2023	21 907 750	107 465 764	470 688 301	-5 377 758	594 684 056



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B



Noter til regnskapet 2023

Selvaag Utleiebolig AS

Note 12 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonærer

Aksjekapitalen i Selvaag Utleiebolig AS pr. 31.12 består av ordinære aksjer.

Aksjonær	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel	Bokført
Selvaag AS	4 381 550	5,0	100%	21 907 750
Sum	4 381 550		100%	

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.



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

Document ID:
7EBEC8065F404018BB7F232393EFCB0B