



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 560 218
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 2 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		487 000	465 000
Annen driftsinntekt		0	3 934 000
Sum inntekter		487 000	4 399 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18 000	21 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	730 000
Annen driftskostnad	10	182 000	426 000
Sum kostnader		200 000	1 177 000
Driftsresultat		287 000	3 222 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0	226 000
Annen finansinntekt		68 000	48 000
Sum finansinntekter		68 000	274 000
Annen finanskostnad		0	1 000
Sum finanskostnader		0	1 000
Netto finans		68 000	273 000
Ordinært resultat før skattekostnad		355 000	3 495 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	78 000	769 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		277 000	2 726 000
Årsresultat		277 000	2 726 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		0	15 193 000
Avgitt konsernbidrag		-263 000	-6 486 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 000	-18 953 000
Sum overføringer og disponeringer		277 000	2 726 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	130 000	134 000
Sum immaterielle eiendeler		130 000	134 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	13 435 000	13 453 000
Sum varige driftsmidler		13 435 000	13 453 000
Sum anleggsmidler		13 565 000	13 587 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	68 000	47 000
Sum fordringer		68 000	47 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	591 000	262 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 000	262 000
Sum omløpsmidler		659 000	309 000
SUM EIENDELER		14 224 000	13 896 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7	8 218 000	8 218 000
Annen innskutt egenkapital	7	8 315 000	8 315 000
Sum innskutt egenkapital		17 633 000	17 633 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-3 745 000	-3 760 000
Sum opptjent egenkapital		-3 745 000	-3 760 000
Sum egenkapital		13 888 000	13 873 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	0	23 000
Kortsiktig konserngjeld		336 000	0
Sum kortsiktig gjeld		336 000	23 000
Sum gjeld		336 000	23 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 224 000	13 896 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 269598

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 560 218
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 2 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 990 560 218
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		487 000	465 000
Annen driftsinntekt		0	3 934 000
Sum inntekter		487 000	4 399 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18 000	21 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	730 000
Annen driftskostnad	10	182 000	426 000
Sum kostnader		200 000	1 177 000
Driftsresultat		287 000	3 222 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0	226 000
Annen finansinntekt		68 000	48 000
Sum finansinntekter		68 000	274 000
Annen finanskostnad		0	1 000
Sum finanskostnader		0	1 000
Netto finans		68 000	273 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	78 000	769 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		277 000	2 726 000
Årsresultat		277 000	2 726 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		0	15 193 000
Avgitt konsernbidrag		-263 000	-6 486 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 000	-18 953 000
Sum overføringer og disponeringer		277 000	2 726 000



Organisasjonsnr: 990 560 218
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	9	130 000	134 000
Sum immaterielle eiendeler		130 000	134 000

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	13 435 000	13 453 000
Sum varige driftsmidler		13 435 000	13 453 000

Sum anleggsmidler		13 565 000	13 587 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	3	68 000	47 000
Sum fordringer		68 000	47 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	591 000	262 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 000	262 000

Sum omløpsmidler		659 000	309 000
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		14 224 000	13 896 000
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,7	1 100 000	1 100 000
Overkurs	7	8 218 000	8 218 000
Annen innskutt egenkapital	7	8 315 000	8 315 000
Sum innskutt egenkapital		17 633 000	17 633 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-3 745 000	-3 760 000
Sum opptjent egenkapital		-3 745 000	-3 760 000

Sum egenkapital		13 888 000	13 873 000
------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum langsiktig gjeld		0	0
-----------------------------	--	----------	----------



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	0	23 000
Kortsiktig konserngjeld		336 000	0
Sum kortsiktig gjeld		336 000	23 000
Sum gjeld		336 000	23 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 224 000	13 896 000



Organisasjonsnr: 990 560 218
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

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 2021

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

Org.nr.:990 560 218



Resultatregnskap

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		487	465
Annen driftsinntekt		0	3 934
Sum driftsinntekter		487	4 399
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18	21
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	730
Annen driftskostnad	10	182	426
Sum driftskostnader		200	1 177
Driftsresultat		287	3 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	226
Annen finansinntekt		68	48
Annen finanskostnad		0	1
Resultat av finansposter		68	273
Ordinært resultat før skattekostnad		355	3 495
Skattekostnad på ordinært resultat	9	78	769
Ordinært resultat		277	2 726
Årsresultat	7	277	2 726
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	15 193
Avsatt konsernbidrag		263	6 486
Avsatt til annen egenkapital		14	-18 953
Sum overføringer		277	2 726



Balanse

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	130	134
Sum immaterielle eiendeler		130	134
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	13 435	13 453
Sum varige driftsmidler		13 435	13 453
Sum anleggsmidler		13 566	13 587
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	68	47
Sum fordringer		68	47
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	591	262
Sum omløpsmidler		659	309
Sum eiendeler		14 224	13 896



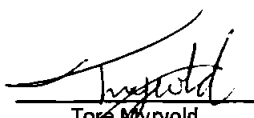
Balanse

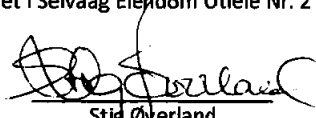
Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS


Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 100	1 100
Overkurs	7	8 218	8 218
Annen innskutt egenkapital	7	8 315	8 315
Sum innskutt egenkapital		17 633	17 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-3 746	-3 760
Sum opptjent egenkapital		-3 746	-3 760
Sum egenkapital		13 888	13 873
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	0	23
Utbytte		337	0
Sum kortsiktig gjeld		337	23
Sum gjeld		337	23
Sum egenkapital og gjeld		14 224	13 896

Oslo, 14.03.2022

Styret i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS


Tore Myrvold
styreleder


Stig Øverland
styremedlem


Christian Bentzen
daglig leder



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

	Forretning sbygg	Garasjer	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	13 247	1 100	304	14 651
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	13 247	1 100	304	14 651
Akkumulerte avskrivninger	0	-182	-304	-485
Akkumulerte nedskrivninger	-730	0	0	-730
Bokført verdi 31.12.2021	12 517	918	0	13 435
Årets avskrivninger	0	18	0	18
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Forventet økonomisk levetid		60 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	68	47
Sum	68	47
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	4
Avgitt konsernbidrag	337	0
Sum	337	4

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 5 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



Note 6 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 31.12.2021

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

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	1 100	8 218	8 315	-3 760	13 873
Årets resultat	0	0	0	277	277
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-263	-263
Egenkapital 31.12.2021	1 100	8 218	8 315	-3 746	13 888

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 435	13 453

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



Note 9 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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-591	-609	-18
Netto midlertidige forskjeller	-591	-609	-18
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-591	-609	-18
Utsatt skattefordel (22 %)	-130	-134	-4
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	355	3 495	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-18	4 820	
Avgitt konsernbidrag	-337	-8 315	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	74	1 829	
Endring i utsatt skattefordel	4	-1 060	
Skattekostnad ordinært resultat	78	769	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	355	3 495	
Beregnet skatt av resultat før skatt	78	769	
Sum	78	769	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	148	1 829	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-74	-1 829	
Sum betalbar skatt i balansen	74	0	



Note 10 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	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	21	19
Andre tjenester	0	0
Sum	21	19

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 14. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-30 18:20

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.