



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 136 901  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJELLBOVEGEN 13 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: Amund Holter Mehli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>13 047 000</b>	<b>12 632 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	2 007 000	3 186 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>11 039 000</b>	<b>9 445 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>126 000</b>	<b>133 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 913 000</b>	<b>9 312 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		910 000	882 000
Annen finanskostnad		62 000	57 000
<b>Netto finans</b>		<b>847 000</b>	<b>825 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>11 761 000</b>	<b>10 137 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	2 587 000	2 230 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 173 000</b>	<b>7 907 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 173 000</b>	<b>7 907 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 173 000</b>	<b>7 907 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 173 000</b>	<b>7 907 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		7 415 000	8 942 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 758 000	-1 035 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 173 000</b>	<b>7 907 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	92 164 000	92 391 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 164 000</b>	<b>92 391 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	2	<b>92 164 000</b>	<b>92 391 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		882 000	815 000
Andre fordringer		8 553 000	121 000
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 434 000</b>	<b>937 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		10 693 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>10 693 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 434 000</b>	<b>11 630 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 599 000</b>	<b>104 021 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	1 034 000	1 034 000
Overkurs		86 024 000	86 024 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	5	<b>87 058 000</b>	<b>87 058 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 946 000	188 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 946 000</b>	<b>188 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>89 004 000</b>	<b>87 246 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 668 000	1 172 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 668 000</b>	<b>1 172 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		564 000	3 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>564 000</b>	<b>3 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 232 000</b>	<b>4 872 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		856 000	785 000
Annen kortsiktig gjeld	9	9 507 000	11 118 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 363 000</b>	<b>11 903 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 595 000</b>	<b>16 775 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 599 000</b>	<b>104 021 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Årsregnskap 2022

# Fjellbovegen 13 AS

Org.nr.:992 136 901



## Resultatregnskap

Fjellbovegen 13 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		13 047	12 602
Serviceinntekter		0	30
Servicekostnader		0	30
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		692	670
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>12 355</b>	<b>11 931</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 315	2 486
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>11 039</b>	<b>9 445</b>
Andre driftsinntekter		1	0
Administrative eierkostnader	3	127	133
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 913</b>	<b>9 312</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>12 167</b>	<b>11 743</b>
Netto rentekostnader		61	55
Annen finansinntekt		910	882
Annen finanskostnad		1	1
<b>Netto finansposter</b>		<b>847</b>	<b>825</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 761</b>	<b>10 137</b>
Skattekostnad på resultat	4	2 587	2 230
<b>Resultat</b>		<b>9 173</b>	<b>7 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 173</b>	<b>7 907</b>
Avsatt konsernbidrag		7 415	8 942
Avsatt til annen egenkapital		1 758	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 035
<b>Sum overføringer</b>		<b>9 173</b>	<b>7 907</b>

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

Fjellbovegen 13 AS

Side 2



### Balanse

Fjellbovegen 13 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	92 164	92 391
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 164</b>	<b>92 391</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	2	<b>92 164</b>	<b>92 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		882	815
Andre kortsiktige fordringer		8 553	121
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 434</b>	<b>937</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	10 693
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 434</b>	<b>11 630</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>101 599</b>	<b>104 021</b>



**Balanse**

Fjellbovegen 13 AS  
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 034	1 034
Overkurs		86 024	86 024
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>87 058</b>	<b>87 058</b>
Annen egenkapital		1 946	188
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 946</b>	<b>188</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>89 004</b>	<b>87 246</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 668	1 172
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 668</b>	<b>1 172</b>
Øvrig langsiktig gjeld		564	3 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>564</b>	<b>3 700</b>
Skyldig offentlige avgifter		856	785
Annen kortsiktig gjeld	9	9 507	11 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 363</b>	<b>11 903</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 595</b>	<b>16 775</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>101 599</b>	<b>104 021</b>

Oslo, 03.03.2023

Styret i Fjellbovegen 13 AS

  
Amund Holter Mehli  
styreleder

  
Kristian Rosander Hafsteen  
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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2022</b>	89 061	29 156	18 243	136 459
Tilgang	0	1 088	0	1 088
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>89 061</b>	<b>30 244</b>	<b>18 243</b>	<b>137 548</b>
Akkumulerte avskrivninger	-25 619	-19 764		-45 384
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>63 441</b>	<b>10 480</b>	<b>18 243</b>	<b>92 164</b>
Årets avskrivninger	930	385		1 315
Forventet økonomisk levetid	70 år	30 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringer medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

## 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)	19	30
Andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>19</b>	<b>30</b>

Merverdiavgift er ikke 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	7 580	5 327	-2 254
<b>Sum</b>	<b>7 580</b>	<b>5 327</b>	<b>-2 254</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>7 580</b>	<b>5 327</b>	<b>-2 254</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 668</b>	<b>1 172</b>	<b>-496</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt	11 761	10 137	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-2 254	-1 200	
Avgitt konsernbidrag	-9 507	-8 937	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt	2 092	1 966	
Endring i utsatt skatt	496	264	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 587</b>	<b>2 230</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt	11 761	10 137	
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 587	2 230	
<b>Sum</b>	<b>2 587</b>	<b>2 230</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	2 092	1 966	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 092	-1 966	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	1 034	86 024	188	87 246
Årets resultat	0	0	9 173	9 173
Avgitt konsernbidrag	0	0	-7 415	-7 415
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 034</b>	<b>86 024</b>	<b>1 946</b>	<b>89 004</b>



## Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.

## Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	92 164	92 391

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

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	103 413	10 kr	1 034
Alle aksjer har lik stemmerett			

### Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fjellbovegen 13 Holding AS	103 413	100 %	100 %

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2022	2021
Kundefordringer	5	0
Konsernkontoordning*	8 458	0
<b>Sum</b>	<b>8 463</b>	<b>0</b>

Gjeld	2022	2021
Avgitt konsernbidrag	9 507	10 908
Annen langsiktig gjeld	564	3 700
<b>Sum</b>	<b>10 071</b>	<b>14 608</b>

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

\* Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.



Til generalforsamlingen i Fjellbovegen 13 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellbovegen 13 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>

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



Oslo, 3. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Fjellbovegen 13 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

**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.