



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tore Myrvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		139 000	547 000
Annen driftsinntekt		2 829 000	
Sum inntekter		2 968 000	547 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	17 000	18 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-730 000	
Annen driftskostnad	3	171 000	265 000
Sum kostnader		-542 000	282 000
Driftsresultat		3 511 000	265 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 000	
Annen finansinntekt		248 000	79 000
Sum finansinntekter		270 000	79 000
Annen finanskostnad		1 000	
Sum finanskostnader		1 000	
Netto finans		269 000	79 000
Resultat før skattekostnad		3 780 000	344 000
Skattekostnad på resultat	4	832 000	76 000
Årsresultat	5	2 948 000	268 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 948 000	268 000
Totalresultat		2 948 000	268 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		14 746 000	249 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		-11 798 000	20 000
Sum overføringer og disponeringer		2 948 000	268 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	4		121 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			121 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	889 000	13 400 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		889 000	13 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		889 000	13 521 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer		1 000 000	
Konsernfordringer	7		59 000
Sum fordringer		1 000 000	59 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	15 690 000	665 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 690 000	665 000
Sum omløpsmidler		16 690 000	725 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		17 579 000	14 245 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	5	8 218 000	8 218 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 315 000	8 315 000
Sum innskutt egenkapital		17 633 000	17 633 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	-15 512 000	-3 713 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-15 512 000	-3 713 000
Sum egenkapital		2 122 000	13 920 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		7 000	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		7 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			7 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	15 450 000	319 000
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		15 450 000	325 000
Sum gjeld		15 457 000	325 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 579 000	14 245 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 439365

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tore Myrvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		139 000	547 000
Annen driftsinntekt		2 829 000	
Sum inntekter		2 968 000	547 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	17 000	18 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-730 000	
Annen driftskostnad	3	171 000	265 000
Sum kostnader		-542 000	282 000
Driftsresultat		3 511 000	265 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 000	
Annen finansinntekt		248 000	79 000
Sum finansinntekter		270 000	79 000
Annen finanskostnad		1 000	
Sum finanskostnader		1 000	
Netto finans		269 000	79 000
Resultat før skattekostnad		3 780 000	344 000
Skattekostnad på resultat	4	832 000	76 000
Årsresultat	5	2 948 000	268 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 948 000	268 000
Totalresultat		2 948 000	268 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		14 746 000	249 000
Avsatt til annen egenkapital		-11 798 000	20 000
Sum overføringer og disponeringer		2 948 000	268 000



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	4		121 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			121 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	889 000	13 400 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		889 000	13 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		889 000	13 521 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer		1 000 000	
Konsernfordringer	7		59 000
Sum fordringer		1 000 000	59 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	15 690 000	665 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 690 000	665 000
Sum omløpsmidler		16 690 000	725 000
SUM EIENDELER		17 579 000	14 245 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	1 100 000	1 100 000
Overkurs	5	8 218 000	8 218 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 315 000	8 315 000
Sum innskutt egenkapital		17 633 000	17 633 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	-15 512 000	-3 713 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-15 512 000	-3 713 000

Sum egenkapital 2 122 000 13 920 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	7 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		7 000	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		7 000	0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld			7 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	15 450 000	319 000
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		15 450 000	325 000

Sum gjeld 15 457 000 325 000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 17 579 000 14 245 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 990 560 218
SELVAAG EIENDOM UTLEIE NR. 2 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 Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, 19. mars 2025

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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Thoresen, Therese	BANKID	2025-03-19 23:40

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.



Årsregnskap 2024

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

Org.nr.:990 560 218



Resultatregnskap
Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS
Beløp i tusen kroner

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		139	547
Annen driftsinntekt		2 829	0
Sum driftsinntekter		2 968	547
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	17	18
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-730	0
Annen driftskostnad	3	171	265
Sum driftskostnader		-542	282
Driftsresultat		3 511	265
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22	0
Annen finansinntekt		248	79
Annen finanskostnad		1	0
Resultat av finansposter		269	79
Resultat før skattekostnad		3 780	344
Skattekostnad på resultat	4	832	76
Resultat		2 948	268
Årsresultat	5	2 948	268
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		14 746	249
Avsatt til annen egenkapital		-11 798	20
Sum overføringer		2 948	268



Balanse

Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

Beløp i tusen kroner

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	121
Sum immaterielle eiendeler		0	121
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	889	13 400
Sum varige driftsmidler		889	13 400
Sum anleggsmidler		889	13 521
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 000	0
Konsernfordringer	7	0	59
Sum fordringer		1 000	59
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	15 690	665
Sum omløpsmidler		16 690	725
Sum eiendeler		17 579	14 245



Balanse


Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS

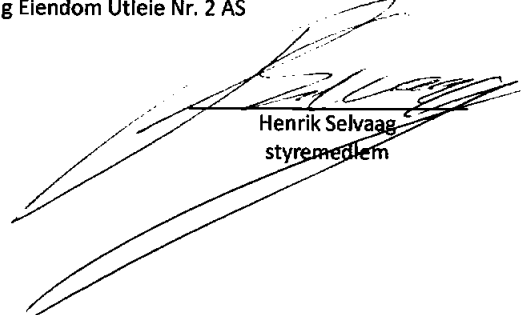
Beløp i tusen kroner

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	1 100	1 100
Overkurs	5	8 218	8 218
Annen innskutt egenkapital	5	8 315	8 315
Sum innskutt egenkapital		17 633	17 633
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-15 512	-3 713
Sum opptjent egenkapital		-15 512	-3 713
Sum egenkapital		2 122	13 920
Gjeld			
Utsatt skatt	4	7	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	7
Konserngjeld	7	15 450	319
Sum kortsiktig gjeld		15 450	325
Sum gjeld		15 457	325
Sum egenkapital og gjeld		17 579	14 245

Oslo, 19.03.2025

Styret i Selvaag Eiendom Utleie Nr. 2 AS


Tore Myrvold
styreleder


Henrik Selvaag
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.	
		Garasjer	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	13 247	1 100	14 651
Tilgang	0	895	895
<u>Avgang</u>	<u>-13 247</u>	<u>-1 100</u>	<u>-14 651</u>
Anskaffelseskost 31.12.2024	0	895	895
Akkumulerte avskrivninger	0	-235	-538
<u>Avgang avskrivninger</u>	<u>0</u>	<u>229</u>	<u>532</u>
Bokført verdi 31.12.2024	0	889	889
Årets avskrivninger	0	17	17
Årets nedskrivninger	-730	0	-730
Forventet økonomisk levetid		60 år	5 år
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 100	8 218	8 315	-3 713	13 920
Årets resultat	0	0	0	2 948	2 948
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-14 746	-14 746
Egenkapital 31.12.2024	1 100	8 218	8 315	-15 512	2 122

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	889	13 400

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	0	59
Sum	0	59
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	15 450	319
Sum	15 450	319

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 9 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 31.12.2024

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