



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 673 116
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELSBAKK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bukkvollan 9
7020 TRONDHEIM

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: John Egil Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 513 401	2 484 594
Sum inntekter		2 513 401	2 484 594
Kostnader			
Varekostnad		28 612	
Lønnskostnad	1	970 497	1 035 913
Avskrivning på varige driftsmidler	2	401 064	521 376
Annen driftskostnad	1	1 189 408	1 314 425
Sum kostnader		2 589 582	2 871 715
Driftsresultat		-76 181	-387 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102	
Sum finansinntekter		102	
Annen rentekostnad		340 935	252 664
Sum finanskostnader		340 935	252 664
Netto finans		-340 833	-252 664
Ordinært resultat før skattekostnad		-417 014	-639 785
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-91 330	-139 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		-325 684	-500 134
Årsresultat		-325 684	-500 134
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-325 684	-500 134
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-325 684	-500 134
Sum overføringer og disponeringer		-325 684	-500 134



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,5	915 500	824 170
Sum immaterielle eiendeler		915 500	824 170
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 828 757	17 222 904
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	408 083	
Sum varige driftsmidler		17 236 840	17 222 904
Sum anleggsmidler		18 152 340	18 047 074
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		402 690	371 617
Andre fordringer			29 220
Sum fordringer		402 690	400 837
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	226 572	221 528
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 572	221 528
Sum omløpsmidler		629 262	622 365
SUM EIENDELER		18 781 602	18 669 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	113 970	113 970
Sum innskutt egenkapital		113 970	113 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	1 283 188	957 504
Sum opptjent egenkapital		-1 283 188	-957 504
Sum egenkapital		-1 169 218	-843 534
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 486 372	8 820 333
Langsiktig konserngjeld	9	10 577 127	10 077 127
Øvrig langsiktig gjeld		299 540	
Sum annen langsiktig gjeld		19 363 039	18 897 460
Sum langsiktig gjeld		19 363 039	18 897 460
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		133 343	198 509
Annen kortsiktig gjeld		454 439	417 004
Sum kortsiktig gjeld		587 781	615 513
Sum gjeld		19 950 820	19 512 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 781 602	18 669 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 337938

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 673 116
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELSBAKK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bukkvollan 9
7020 TRONDHEIM

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: John Egil Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.03.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 984 673 116
SELSBAKK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 513 401	2 484 594
Sum inntekter		2 513 401	2 484 594
Kostnader			
Varekostnad		28 612	
Lønnskostnad	1	970 497	1 035 913
Avskrivning på varige driftsmidler	2	401 064	521 376
Annen driftskostnad	1	1 189 408	1 314 425
Sum kostnader		2 589 582	2 871 715
Driftsresultat		-76 181	-387 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102	
Sum finansinntekter		102	
Annen rentekostnad		340 935	252 664
Sum finanskostnader		340 935	252 664
Netto finans		-340 833	-252 664
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-91 330	-139 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		-325 684	-500 134
Årsresultat		-325 684	-500 134
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-325 684	-500 134
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-325 684	-500 134
Sum overføringer og disponeringer		-325 684	-500 134



Organisasjonsnr: 984 673 116
SELSBAKK EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,5	915 500	824 170
Sum immaterielle eiendeler		915 500	824 170
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 828 757	17 222 904
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	408 083	
Sum varige driftsmidler		17 236 840	17 222 904
Sum anleggsmidler		18 152 340	18 047 074
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		402 690	371 617
Andre fordringer			29 220
Sum fordringer		402 690	400 837
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	226 572	221 528
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 572	221 528
Sum omløpsmidler		629 262	622 365
SUM EIENDELER		18 781 602	18 669 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	113 970	113 970
Sum innskutt egenkapital		113 970	113 970
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	1 283 188	957 504
Sum opptjent egenkapital		-1 283 188	-957 504
Sum egenkapital		-1 169 218	-843 534



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	8 486 372	8 820 333
Langsiktig konserngjeld	9	10 577 127	10 077 127
Øvrig langsiktig gjeld		299 540	
Sum annen langsiktig gjeld		19 363 039	18 897 460
Sum langsiktig gjeld		19 363 039	18 897 460
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		133 343	198 509
Annen kortsiktig gjeld		454 439	417 004
Sum kortsiktig gjeld		587 781	615 513
Sum gjeld		19 950 820	19 512 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 781 602	18 669 439



Organisasjonsnr: 984 673 116
SELSBAKK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Selsbakk Eiendom AS**

Foretaksnr. 984673116

Penneo Dokumentnøkkel: TUX8Q-X0G1K-31BEM-TGZ62-E66IC-SJVAS

Utarbeidet av:

Alpha Aksept AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL
Regnskapsførernummer 986270027



Selsbakk Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 513 401	2 484 594
Sum driftsinntekter		2 513 401	2 484 594
Driftskostnader			
Varekostnad		28 612	0
Lønnskostnad	1	970 497	1 035 913
Avskrivning på varige driftsmidler	2	401 064	521 376
Annen driftskostnad	1	1 189 409	1 314 425
Sum driftskostnader		2 589 582	2 871 715
DRIFTSRESULTAT		(76 181)	(387 121)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		102	0
Sum finansinntekter		102	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		340 935	252 664
Sum finanskostnader		340 935	252 664
NETTO FINANSPOSTER		(340 833)	(252 664)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(417 014)	(639 785)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(91 330)	(139 651)
ORDINÆRT RESULTAT		(325 684)	(500 134)
ÅRSRESULTAT		(325 684)	(500 134)
OVERFØRINGER			
Fremføring av udekket tap	4	(325 684)	(500 134)
SUM OVERFØRINGER		(325 684)	(500 134)

Penneo Dokumentnøkkel: TUX8Q-X0G1K-31BEM-TGZ62-E666C-SJVAS



Selsbakk Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,5	915 500	824 170
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 828 757	17 222 904
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	408 083	0
Sum anleggsmidler		18 152 340	18 047 074
Omløpsmidler			
Kundefordringer		402 690	371 617
Andre fordringer		0	29 220
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	226 572	221 528
Sum omløpsmidler		629 262	622 365
SUM EIENDELER		18 781 602	18 669 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	113 970	113 970
Sum innskutt egenkapital		113 970	113 970
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(1 283 188)	(957 504)
Sum opptjent egenkapital		(1 283 188)	(957 504)
Sum egenkapital		(1 169 218)	(843 534)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 486 372	8 820 333
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	10 577 127	10 077 127
Øvrig langsiktig gjeld		299 540	0
Sum annen langsiktig gjeld		19 363 039	18 897 460
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		133 343	198 509
Annen kortsiktig gjeld		454 439	417 004
Sum kortsiktig gjeld		587 781	615 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 781 602	18 669 439

TRONDHEIM 24/03-2023

John Egil Myhre
Daglig leder/styrets leder



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kapittel 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kapittel 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Penneo Dokumentnøkkel: TUX8Q-X0G1K-31BEM-TGZ62-E666C-SJVAS



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Godtgjørelser

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	849 763	907 357
Arbeidsgiveravgift	120 436	128 557
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	298	0
Totalt	970 497	1 035 913

Selskapet har ikke etablert en obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet er heller ikke pliktig til å ha en slik ordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Kostnadsført revisjonshonorar i regnskapsåret var kr. 20 391,-, og alt dette var ordinær revisjon.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	21 336 277	105 098	21 441 375
+ Tilgang	0	415 000	415 000
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	21 336 277	520 098	21 856 375
Akk. av/nedskr. pr 1/1	4 113 373	105 098	4 218 471
+ Ordinære avskrivninger	394 147	6 917	401 064
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	4 507 520	112 014	4 619 535
Balanseført verdi pr 31/12	16 828 757	408 083	17 236 840
Prosentstørrelse for ord.avskr	2-10	10-20	

Pennco Dokumentnøkkel: TUX8Q-X0G1K-31BEM-TGZ62-E666C-SJVAS



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-417 014
+ Permanente og andre forskjeller	1 877
+ Endring i midlertidige forskjeller	241 963
= Inntekt	-173 174

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-91 330
= Ordinær skattekostnad	-91 330
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Pennco Dokumentnøkkel: TUX8Q-X0G1K-31BEM-TGZ62-E66IC-SJVAS



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	113 970	-957 504	-843 534
Anvendt til årsresultat		-325 684	-325 684
Pr 31.12.	113 970	-1 283 188	-1 169 218

Selskapets egenkapital er tapt. Innlån i selskapet er finansiert gjennom morselskap, og selskapet er av oppfatning av at det ligger merverdier i eiendomsmassen.

Note 5 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-2 853 163	-2 611 200
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 308 201	1 135 027
= Grunnlag utsatt skatt	-4 161 364	-3 746 227
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	4 161 364	3 746 227
= Grunnlag utsatt skattefordel	4 161 364	3 746 227
Utsatt skattefordel	915 500	824 170

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 103 566 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 103 566.

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 1 139,70 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 113 970.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Jacta AS	989 116 568	100 100,00 %



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Note 8 - Pantstillelleslån

Selskapet har 2 lån i Handelsbanken.

Saldo på disse pr 31.12.22 er hhv kr 3 689 726,- og kr 4 796 646,-.

Tilsammen kr 8 486 372,-.

Andel gjeld med forfall etter 5 år utgjør hhv kr 2 992 564,- og kr 3 890 364,-.

Tilsammen kr 6 882 928,-

Eiendommene i selskapet er stilt som pantstillelse for lånene.

Selskapet har et billån på kr 299 540,- pr 31.12.22.

Note 9 - Langsiktig gjeld til konsernselskaper

Det er langsiktig gjeld til morselskapet Jacta AS på kr 10 577 127,-

Penneo Dokumentnøkkel: TUX8Q-X0G1K-31BEM-TGZ62-E66IC-SJVAS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Egil Myhre

Daglig leder

På vegne av: Selsbakk Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-192405

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-03-24 12:23:29 UTC



John Egil Myhre

Styreleder

På vegne av: Selsbakk Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-192405

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-03-24 12:23:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TUX8Q-X0G1K-31BEM-FGZ62-E666C-SUVAS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Revisjonsfirmaet
LEIF LANGØ AS
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Selsbakk Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Selsbakk Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 325 684. Årsregnskapet 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 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 avviklet.

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>

Trondheim, 24. mars 2023
Revisjonsfirmaet Leif Langø AS

Leif Langø
Statsautorisert revisor



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kapittel 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kapittel 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Godtgjørelser

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	849 763	907 357
Arbeidsgiveravgift	120 436	128 557
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	298	0
Totalt	970 497	1 035 913

Selskapet har ikke etablert en obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet er heller ikke pliktig til å ha en slik ordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Kostnadsført revisjonshonorar i regnskapsåret var kr. 20 391,-, og alt dette var ordinær revisjon.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	21 336 277	105 098	21 441 375
+ Tilgang	0	415 000	415 000
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	21 336 277	520 098	21 856 375
Akk. av/nedskr. pr 1/1	4 113 373	105 098	4 218 471
+ Ordinære avskrivninger	394 147	6 917	401 064
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	4 507 520	112 014	4 619 535
Balanseført verdi pr 31/12	16 828 757	408 083	17 236 840
Prosentstørrelse for ord.avskr	2-10	10-20	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-417 014
+ Permanente og andre forskjeller	1 877
+ Endring i midlertidige forskjeller	241 963



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

= Inntekt	-173 174
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-91 330
= Ordinær skattekostnad	-91 330
Skattesats i inntektsåret	22
Betalbar skatt i balansen består av	
Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	113 970	-957 504	-843 534
Anvendt til årsresultat		-325 684	-325 684
Pr 31.12.	113 970	-1 283 188	-1 169 218

Selskapets egenkapital er tapt. Innlån i selskapet er finansiert gjennom morselskap, og selskapet er av oppfatning av at det ligger merverdier i eiendomsmassen.

Note 5 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-2 853 163	-2 611 200
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 308 201	1 135 027
= Grunnlag utsatt skatt	-4 161 364	-3 746 227
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	4 161 364	3 746 227
= Grunnlag utsatt skattefordel	4 161 364	3 746 227
Utsatt skattefordel	915 500	824 170

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 103 566 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 103 566.

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 1 139,70 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 113 970.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Jacta AS	989 116 568	100 100,00 %

Note 8 - Pantstillelleslån

Noter for Selsbakk Eiendom AS

Organisasjonsnr. 984673116



Selsbakk Eiendom AS

Noter 2022

Selskapet har 2 lån i Handelsbanken.

Saldo på disse pr 31.12.22 er hhv kr 3 689 726,- og kr 4 796 646,-.

Tilsammen kr 8 486 372,-.

Andel gjeld med forfall etter 5 år utgjør hhv kr 2 992 564,- og kr 3 890 364,-.

Tilsammen kr 6 882 928,-.

Eiendommene i selskapet er stilt som pantstillelse for lånene.

Selskapet har et billån på kr 299 540,- pr 31.12.22.

Note 9 - Langsiktig gjeld til konsernselskaper

Det er langsiktig gjeld til morselskapet Jacta AS på kr 10 577 127,-.



Selsbakk Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 513 401	2 484 594
Sum driftsinntekter		2 513 401	2 484 594
Driftskostnader			
Varekostnad		28 612	0
Lønnskostnad	1	970 497	1 035 913
Avskrivning på varige driftsmidler	2	401 064	521 376
Annen driftskostnad	1	1 189 409	1 314 425
Sum driftskostnader		2 589 582	2 871 715
DRIFTSRESULTAT		(76 181)	(387 121)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		102	0
Sum finansinntekter		102	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		340 935	252 664
Sum finanskostnader		340 935	252 664
NETTO FINANSPOSTER		(340 833)	(252 664)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(417 014)	(639 785)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(91 330)	(139 651)
ORDINÆRT RESULTAT		(325 684)	(500 134)
ÅRSRESULTAT		(325 684)	(500 134)
OVERFØRINGER			
Fremføring av udekket tap	4	(325 684)	(500 134)
SUM OVERFØRINGER		(325 684)	(500 134)



Selsbakk Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,5	915 500	824 170
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 828 757	17 222 904
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	408 083	0
Sum anleggsmidler		18 152 340	18 047 074
Omløpsmidler			
Kundefordringer		402 690	371 617
Andre fordringer		0	29 220
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	226 572	221 528
Sum omløpsmidler		629 262	622 365
SUM EIENDELER		18 781 602	18 669 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	113 970	113 970
Sum innskutt egenkapital		113 970	113 970
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(1 283 188)	(957 504)
Sum opptjent egenkapital		(1 283 188)	(957 504)
Sum egenkapital		(1 169 218)	(843 534)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 486 372	8 820 333
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	10 577 127	10 077 127
Øvrig langsiktig gjeld		299 540	0
Sum annen langsiktig gjeld		19 363 039	18 897 460
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		133 343	198 509
Annen kortsiktig gjeld		454 439	417 004
Sum kortsiktig gjeld		587 781	615 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 781 602	18 669 439

TRONDHEIM 24/03-2023

John Egil Myhre
Daglig leder/styrets leder



**Årsregnskap 2022
for
Selsbakk Eiendom AS**

Foretaksnr. 984673116

Utarbeidet av:

Alpha Aksept AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Heimdalsvegen 10
7080 HEIMDAL
Regnskapsførernummer 986270027