



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 172 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Rudssletta 84
1351 RUD

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: Atle Bjørklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 06.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 435 246	68 000
Sum inntekter		1 435 246	68 000
Kostnader			
Varekostnad		62 370	
Annen driftskostnad		1 188 405	
Sum kostnader		1 250 775	
Driftsresultat		184 471	68 000
Annen rentekostnad		450 140	
Sum finanskostnader		450 140	
Netto finans		-450 140	
Ordinært resultat før skattekostnad		-265 669	68 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-58 447	323 248
Ordinært resultat etter skattekostnad		-207 222	-255 248
Årsresultat		-207 222	-255 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		72 690	
Sum immaterielle eiendeler		72 690	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 000 000	42 000 000
Sum varige driftsmidler		42 000 000	42 000 000
Sum anleggsmidler		42 072 690	42 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			35 562
Andre fordringer		202 844	1 000 137
Sum fordringer		202 844	1 035 699
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		953 838	620 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		953 838	620 778
Sum omløpsmidler		1 156 682	1 656 477
SUM EIENDELER		43 229 372	43 656 477
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		415 257	
Udekket tap			337 441
Sum opptjent egenkapital		415 257	-337 441
Sum egenkapital		475 257	-277 441
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 070 831	
Øvrig langsiktig gjeld		19 129 169	43 159 920
Sum annen langsiktig gjeld		42 200 000	43 159 920
Sum langsiktig gjeld		42 200 000	43 159 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 428	3 343
Betalbar skatt		14 243	323 248
Skyldige offentlige avgifter			44 614
Annen kortsiktig gjeld		418 444	402 793
Sum kortsiktig gjeld		554 115	773 998
Sum gjeld		42 754 115	43 933 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 229 372	43 656 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 274932

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 172 417
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Jørgen Skogli
Tobias Kupfers vei 8
1336 SANDVIKA

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: Atle Bjørklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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: 926 172 417
SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 435 246	68 000
Sum inntekter		1 435 246	68 000
Kostnader			
Varekostnad		62 370	
Annen driftskostnad		1 188 405	
Sum kostnader		1 250 775	
Driftsresultat		184 471	68 000
Annen rentekostnad		450 140	
Sum finanskostnader		450 140	
Netto finans		-450 140	
Ordinært resultat før skattekostnad		-265 669	68 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-58 447	323 248
Ordinært resultat etter skattekostnad		-207 222	-255 248
Årsresultat		-207 222	-255 248



Organisasjonsnr: 926 172 417
SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel		72 690	
Sum immaterielle eiendeler		72 690	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 000 000	42 000 000
Sum varige driftsmidler		42 000 000	42 000 000

Sum anleggsmidler		42 072 690	42 000 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			35 562
Andre fordringer		202 844	1 000 137
Sum fordringer		202 844	1 035 699

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		953 838	620 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		953 838	620 778

Sum omløpsmidler		1 156 682	1 656 477
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		43 229 372	43 656 477
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		415 257	
Udekket tap			337 441
Sum opptjent egenkapital		415 257	-337 441

Sum egenkapital		475 257	-277 441
------------------------	--	----------------	-----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 070 831	
Øvrig langsiktig gjeld	19 129 169	43 159 920
Sum annen langsiktig gjeld	42 200 000	43 159 920
Sum langsiktig gjeld	42 200 000	43 159 920
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	121 428	3 343
Betalbar skatt	14 243	323 248
Skyldige offentlige avgifter		44 614
Annen kortsiktig gjeld	418 444	402 793
Sum kortsiktig gjeld	554 115	773 998
Sum gjeld	42 754 115	43 933 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 229 372	43 656 477



Organisasjonsnr: 926 172 417
SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Seljeholtet 3 Borettslag

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljeholtet 3 Borettslag som viser et underskudd på NOK 207.222. Årsregnskapet 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 borettslaget 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 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 intern kontroll 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 borettslagets 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 som eksisterer.



NITSCHKE

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>

Lysaker, 21. april 2022

NITSCHKE AS

Erling Kolsrud
statsautorisert revisor



SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

BALANSE PR.31.DESEMBER

EIENDELER	2021	2020
ANLEGGSMIDLER		
IMMATERIELLE EIENDELER		
Utsatt skattefordel	72 690	
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	42 000 000	42 000 000
Sum varige driftsmidler	42 000 000	42 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER	42 072 690	42 000 000
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordriner		35 562
Andre kortsiktige fordringer	66 606	348 363
Konsernfordringer	136 238	651 774
Sum fordringer	202 844	1 035 699
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter, o.l.	953 838	620 778
SUM OMLØPSMIDLER	1 156 682	1 656 477
SUM EIENDELER	43 229 372	43 656 477
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital	60 000	60 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	415 257	(337 441)
Sum opptjent egenkapital	415 257	(337 441)
SUM EGENKAPITAL	475 257	(277 441)
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Innskuddsforpliktelse	19 129 169	42 200 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 070 831	
Langsiktig konserngjeld		959 920
Sum annen langsiktig gjeld	42 200 000	43 159 920
KORSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	121 428	3 343
Betalbar skatt	14 243	323 248
Skyldige offentlige avgifter		44 614
Konserngjeld	307 960	279 692
Annen kortsiktig gjeld	110 484	123 101
Sum kortsiktig gjeld	554 115	773 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 229 372	43 656 477

Oslo, 9. april 2022

Styret i SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

Alle Bjørklund

Christer Olsen Strandskog

Jørgen Skogli



SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	2 021	2 020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
DRIFTSINNEKTER		
Leieinntekter	1 435 246	68 000
Sum driftsinntekter	1 435 246	68 000
DRIFTSKOSTNADER		
Andre driftskostnader	1 250 775	
Sum driftskostnader	1 250 775	
DRIFTSRESULTAT	184 471	68 000
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Rentekostnader	450 140	
Ordinært resultat før skattekostnad	(265 669)	68 000
Skatt på ordinært resultat	(58 447)	323 248
Årets resultat	(207 222)	(255 248)
OVERFØRINGER		
Overført til annen egenkapital	207 222	255 248
Sum overføringer	(207 222)	(255 248)



SELJEHOLTET 3 BORETTSLAG

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Borettslaget ble registrert i Brønnøysundregistrene 15. desember 2020 og resultatpostene i regnskapet knytter seg til perioden 01.01.2021 til 31.12.2021.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav om vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Ansatte

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende lån.



DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR 01.01	882 479		
B. ENDRING I DISP. MIDLER			
Tilført kapital årets resultat	(207 222)		
Langsiktig konserngjeld	(72 690)		
Innbetalt andelskapital			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	(279 912)		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	602 567		
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler	1 156 682		
Kortsiktig gjeld	554 115		
C. DISP. MIDLER PR 31.12.	602 567		

Det er ikke utarbeidet budsjett for 2022 da borettslaget ikke er overlevert til førstegangskjøperne. Det er utarbeidet et budsjett for et ordinært driftsår i forbindelse med stifting av borettslaget for å anslå nivå på felleskostnadene.

Note 2 Revisjonshonorar

Det er ikke kostnadsført honorar til revisor for 2021.

Note 3 Eiendom

Selskapets eiendom består av et leilighetsbygg, bestående av 12 leiligheter. Leilighetene avskrives verken regnskaps- eller skattemessig.

Note 4 Borettsinnskudd

Opprinnelig i år 2020	42 200 000
SUM BORETTSINNSKUDD	42 200 000

Skogbjørk Invest AS er eier av samtlige andeler i borettslaget. I henhold til bygge- og finansieringsplanen for borettslaget, skal andelseier finansiere borettslaget med et innskudd på NOK 42.200.000.

Note 5 Egenkapital

Egenkapital	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	60 000	(337 441)	(277 441)
Årets endring i egenkapital			
Differanse ved fusjon		959 920	959 920
Årets resultat		(207 222)	(207 222)
Egenkapital 31.12.2021	60 000	415 257	475 257

Hele andelskapitalen er ved utgangen av 2020 eiet av Skogbjørk Invest AS.

Note 6 Pantstillelse

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

Pantelån i Nordea Bank Abp	23 070 831
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	23 070 831

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

Varige driftsmidler	42 000 000
---------------------	------------



Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:		2021
Betalbar skatt		14 243
Endring i utsatt skatt		(72 690)
Skattekostnad		(58 447)
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:		2021
Årets betalbare skattekostnad		14 243
Betalbar skatt i balansen		14 243
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:		2021
Årsresultat før skatt		(265 669)
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)		(58 447)
Skatteeffekten av følgende poster:		
Skattepliktig resultat i hele 2021		14 243
Andre poster		(72 690)
Skattekostnad		(58 447)
Effektiv skattesats		22
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:		
	2021	
	Fordel	Forpliktelse
Fordringer	72 690	-
Driftsmidler	-	9 183 850
Sum	72 690	(9 183 850)
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	72 690	

Utsatt skatt på midlertidig forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi knyttet til driftsmidler balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.