



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLAV SELVAAGS Plass 5 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: Geir Wilse Haugen
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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 921 000	4 392 000
Kostnad solgte varer	3, 2	1 178 000	1 284 000
Brutto resultat		3 744 000	3 108 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	223 000	200 000
Driftsresultat		3 520 000	2 907 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		240 000	233 000
Annen finanskostnad		-148 000	-87 000
Netto finans		388 000	320 000
Ordinært resultat før skattekostand		3 909 000	3 227 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	860 000	710 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 049 000	2 517 000
Årsresultat	5	3 049 000	2 517 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 049 000	2 517 000
Totalresultat		3 049 000	2 517 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 049 000	2 517 000
Sum overføringer og disponeringer		3 049 000	2 517 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		381 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			381 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	24 343 000	24 688 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		24 343 000	24 688 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6, 10		4 837 000
Andre fordringer	6, 10		
Sum finansielle anleggsmidler			4 837 000
Sum anleggsmidler		24 343 000	29 906 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		121 000	121 000
Andre fordringer	10	14 852 000	5 883 000
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		14 973 000	6 004 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		14 973 000	6 004 000
SUM EIENDELER		39 317 000	35 909 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 9	100 000	100 000
Overkurs	5	21 522 000	21 522 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		21 622 000	21 622 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	17 058 000	14 009 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		17 058 000	14 009 000

Sum egenkapital

38 679 000 **35 631 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	479 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		479 000	

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	6, 10		
Sum langsiktig gjeld		479 000	0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		27 000	10 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		131 000	101 000
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld			167 000
Sum kortsiktig gjeld		158 000	279 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		637 000	279 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 317 000	35 909 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Olav Selvaags Plass 5 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Selvaags Plass 5 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
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 Olav Selvaags Plass 5 AS

Signers:

Name	Method	Date
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.



Årsregnskap 2022

Olav Selvaags Plass 5 AS

Org.nr.:888 420 142



Resultatregnskap

Olav Selvaags Plass 5 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		4 174	3 940
Serviceinntekter		747	452
Servicekostnader		757	489
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		75	94
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		4 089	3 810
Av- og nedskrivninger	2	345	702
Driftsresultat eiendom		3 744	3 108
Administrative eierkostnader	3	223	200
Driftsresultat		3 520	2 907
Forvaltningsresultat*		4 015	3 697
Netto rentekostnader		-149	-88
Annen finansinntekt		240	233
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		388	320
Resultat før skattekostnad		3 909	3 227
Skattekostnad på resultat	4	860	710
Resultat		3 049	2 517
Årsresultat	5	3 049	2 517
Avsatt til annen egenkapital		3 049	2 517
Sum overføringer		3 049	2 517

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



Balanse

Olav Selvaags Plass 5 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	0	381
Sum immaterielle eiendeler		0	381
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	24 343	24 688
Sum varige driftsmidler		24 343	24 688
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	0	4 837
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 837
Sum anleggsmidler		24 343	29 906
Omløpsmidler			
Kundefordringer		121	121
Andre kortsiktige fordringer	10	14 852	5 883
Sum fordringer		14 973	6 004
Sum omløpsmidler		14 973	6 004
Sum eiendeler		39 317	35 909



Balanse

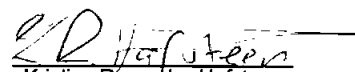
Olav Selvaags Plass 5 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	100	100
Overkurs	5	21 522	21 522
Sum innskutt egenkapital		21 622	21 622
Annen egenkapital	5	17 058	14 009
Sum opptjent egenkapital		17 058	14 009
Sum egenkapital		38 679	35 631
Gjeld			
Utsatt skatt	4	479	0
Sum avsetning for forpliktelser		479	0
Leverandørgjeld		27	10
Skyldig offentlige avgifter		131	101
Annen kortsiktig gjeld		0	167
Sum kortsiktig gjeld		158	279
Sum gjeld		637	279
Sum egenkapital og gjeld		39 317	35 909

03.03.2023

Styret i Olav Selvaags Plass 5 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 og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Garasjer	Tomter	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	16 973	10 758	3 812	3 756	46	35 343
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	16 973	10 758	3 812	3 756	46	35 343
Akkumulerte avskrivninger	-4 047	-6 139	-770		-46	-11 002
Bokført verdi 31.12.2022	12 926	4 619	3 042	3 756	0	24 343
Årets avskrivninger	159	176	10		0	345
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år	300 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid. 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 lønn eller andre ytelser til daglig leder eller styret.

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)	29	25
Andre tjenester	13	12
Sum	42	37

Merverdiavgift er forholdsmessig 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	2 923	2 573	-350
Netto midlertidige forskjeller	2 923	2 573	-350
Akkumulert fremførbart underskudd	-745	-4 304	-3 559
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	2 178	-1 731	-3 909
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	479	-381	-860
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	3 909	3 227	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-349	-53	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 559	-3 175	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2022	2021	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	860	710	
Skattekostnad ordinært resultat	860	710	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	3 909	3 227	
Beregnet skatt av resultat før skatt	860	710	
Sum	860	710	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	100	21 522	14 009	35 631
Årets resultat	0	0	3 049	3 049
Egenkapital 31.12.2022	100	21 522	17 058	38 679

Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	4 837
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	24 343	24 688

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

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	100	100 %	100 %



Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2022	2021
Konsernkontoordning*	14 756	5 883
Lån til foretak i samme konsern	0	4 837
Sum	14 756	10 720

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltagende 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 MNOK.