



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 537 264
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELVAAG EIENDOM TOMTER 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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		291 000	287 000
Kostnad solgte varer		8 000	
Brutto resultat		282 000	287 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	71 000	72 000
Driftsresultat		211 000	215 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		47 000	50 000
Annen finanskostnad		-59 000	-125 000
Netto finans		106 000	175 000
Ordinært resultat før skattekostand		317 000	390 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	70 000	86 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 000	304 000
Årsresultat		247 000	304 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		247 000	304 000
Totalresultat		247 000	304 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		247 000	304 000
Sum overføringer og disponeringer		247 000	304 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	612 000	612 000
Sum immaterielle eiendeler		612 000	612 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	586 000	586 000
Sum varige driftsmidler		586 000	586 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		5 157 000
Sum finansielle anleggsmidler			5 157 000
Sum anleggsmidler		1 198 000	6 356 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9		
Konsernfordringer	9	5 584 000	424 000
Sum fordringer		5 584 000	424 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		
Sum omløpsmidler		5 584 000	424 000
SUM EIENDELER		6 782 000	6 780 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital	8	4 571 000	4 571 000
Overkurs		1 288 000	1 288 000
Sum innskutt egenkapital		5 859 000	5 859 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		500 000	500 000
Sum opptjent egenkapital		500 000	500 000
Sum egenkapital	5	6 359 000	6 359 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	9	423 000	420 000
Sum kortsiktig gjeld		423 000	420 000
Sum gjeld		423 000	420 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 782 000	6 780 000



Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom Tomter AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag Eiendom Tomter 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 Selvaag Eiendom Tomter 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

Selvaag Eiendom Tomter AS

Org.nr.:924 537 264



Resultatregnskap

Selvaag Eiendom Tomter AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		291	287
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		8	0
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		282	287
Driftsresultat eiendom		282	287
Administrative eierkostnader	3	71	72
Driftsresultat		211	215
Forvaltningsresultat*		273	340
Netto rentekostnader		-62	-126
Annen finansinntekt		47	50
Annen finanskostnad		3	1
Netto finansposter		106	175
Resultat før skattekostnad		317	390
Skattekostnad på resultat	4	70	86
Resultat		247	304
Årsresultat		247	304
Avsatt konsernbidrag		247	304
Sum overføringer		247	304

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



Balanse

Selvaag Eiendom Tomter AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	612	612
Sum immaterielle eiendeler		612	612
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	586	586
Sum varige driftsmidler		586	586
Lån til foretak i samme konsern	9	0	5 157
Sum finansielle anleggsmidler		0	5 157
Sum anleggsmidler		1 198	6 356
Omløpsmidler			
Konsemfordringer	9	5 584	424
Sum fordringer		5 584	424
Sum omløpsmidler		5 584	424
Sum eiendeler		6 782	6 780



Balanse

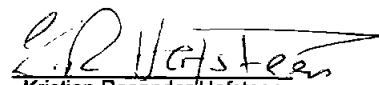
Selvaag Eiendom Tomter AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	8	4 571	4 571
Overkurs		1 288	1 288
Sum innskutt egenkapital		5 859	5 859
Annen egenkapital		500	500
Sum opptjent egenkapital		500	500
Sum egenkapital	5	6 359	6 359
Gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	9	423	420
Sum kortsiktig gjeld		423	420
Sum gjeld		423	420
Sum egenkapital og gjeld		6 782	6 780

Oslo, 03.03.2023

Styret i Selvaag Eiendom Tomter 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

	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 369	3 369
Tilgang ved fisjon	0	0
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	3 369	3 369
Akkumulerte avskrivninger		0
Akkumulerte nedskrivninger	-2 783	-2 783
Bokført verdi 31.12.2022	586	586
Årets avskrivninger		0

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)	23	21
<u>Andre tjenester</u>	0	0
Sum	23	21

Merverdiavgift er 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	-2 783	-2 783	0
Sum	-2 783	-2 783	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-2 783	-2 783	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-612	-612	0
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	317	390	
Permanente forskjeller	0	0	
Avgitt konsernbidrag	-317	-390	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2022	2021	
Betalbar skatt	70	86	
Endring i utsatt skattefordel	0	0	
Skattekostnad ordinært resultat	70	86	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	317	390	
Beregnet skatt av resultat før skatt	70	86	
Sum	70	86	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	70	86	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-70	-86	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	4 571	1 288	500	6 359
Årets resultat	0	0	247	247
Avgitt konsernbidrag	0	0	-247	-247
Egenkapital 31.12.2022	4 571	1 288	500	6 359



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	586	586

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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1	4 571 065 kr	4 571

Alle aksjer har lik stemmerett

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	1	100 %	100 %



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

Fordringer	2022	2021
Konsernkontoordning*	5 584	424
Lån til foretak i samme konsern	0	5 157
Sum	5 584	5 581
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	317	390
Sum	317	390

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.