



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 768 489  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRNÅSEN SYD 3 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### 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: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

### 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, 09.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt		15 528 656	15 277 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 528 656</b>	<b>15 277 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 260 584	2 486 554
Annen driftskostnad	4	6 381 186	5 086 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 641 770</b>	<b>7 572 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 886 886</b>	<b>7 705 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 194	12 910
Annen renteinntekt			11 062
Annen finansinntekt		4 276	7 631
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 470</b>	<b>31 603</b>
Annen rentekostnad	8	4 263 200	4 323 869
Annen finanskostnad	9	68 000	68 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 331 200</b>	<b>4 391 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 320 730</b>	<b>-4 360 266</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 566 157</b>	<b>3 344 925</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	564 555	735 885
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 803 012	4 414 440



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overført fra annen egenkapital		-1 801 410	-1 805 400
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3</b>	<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	1 614 749	1 106 659
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 614 749</b>	<b>1 106 659</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	162 653 261	164 913 845
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>162 653 261</b>	<b>164 913 845</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		2 924 000	2 992 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	9	<b>2 924 000</b>	<b>2 992 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>167 192 009</b>	<b>169 012 503</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		84 083	81 955
Andre kortsiktige fordringer		1 126 918	772 572
Konsernfordringer	5	36 843 850	40 155 713
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 054 851</b>	<b>41 010 240</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 054 851</b>	<b>41 010 240</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>205 246 860</b>	<b>210 022 743</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	1 000 000	1 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overkurs		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		36 619 551	36 619 551
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 919 551</b>	<b>37 919 551</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	1 302 532	3 103 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 302 532</b>	<b>3 103 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 222 083</b>	<b>41 023 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	158 727 928	160 696 129
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>158 727 928</b>	<b>160 696 129</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 727 928</b>	<b>160 696 129</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 854 831	1 732 051
Betalbar skatt	7		1
Kortsiktig konserngjeld	5	4 875 657	5 659 538
Annen kortsiktig gjeld		566 361	911 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 296 850</b>	<b>8 303 122</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 024 778</b>	<b>168 999 251</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>205 246 860</b>	<b>210 022 743</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 196944

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 768 489  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRNÅSEN SYD 3 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### 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: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

#### 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, 30.04.2022



Organisasjonsnr: 998 768 489  
BJØRNÅSEN SYD 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt		15 528 656	15 277 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 528 656</b>	<b>15 277 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 260 584	2 486 554
Annen driftskostnad	4	6 381 186	5 086 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 641 770</b>	<b>7 572 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 886 886</b>	<b>7 705 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 194	12 910
Annen renteinntekt			11 062
Annen finansinntekt		4 276	7 631
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 470</b>	<b>31 603</b>
Annen rentekostnad	8	4 263 200	4 323 869
Annen finanskostnad	9	68 000	68 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 331 200</b>	<b>4 391 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 320 730</b>	<b>-4 360 266</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	564 555	735 885
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 803 012	4 414 440
Overført fra annen egenkapital		-1 801 410	-1 805 400
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>





Organisasjonsnr: 998 768 489  
BJØRNÅSEN SYD 3 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 1 614 749 1 106 659  
Sum immaterielle eiendeler 1 614 749 1 106 659

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 6 162 653 261 164 913 845  
Driftsløsøre, inventar o.  
a. utstyr 6  
Sum varige driftsmidler 162 653 261 164 913 845

##### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige  
fordringer 2 924 000 2 992 000  
Sum finansielle  
anleggsmidler 9 2 924 000 2 992 000

Sum anleggsmidler 167 192 009 169 012 503

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 84 083 81 955  
Andre kortsiktige  
fordringer 1 126 918 772 572  
Konsernfordringer 5 36 843 850 40 155 713  
Sum fordringer 38 054 851 41 010 240

Sum omløpsmidler 38 054 851 41 010 240

SUM EIENDELER 205 246 860 210 022 743

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 3 1 000 000 1 000 000  
Overkurs 300 000 300 000  
Annen innskutt egenkapital 36 619 551 36 619 551  
Sum innskutt egenkapital 37 919 551 37 919 551

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 1 302 532 3 103 942  
Sum opptjent egenkapital 1 302 532 3 103 942



<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 222 083</b>	<b>41 023 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	158 727 928	160 696 129
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>158 727 928</b>	<b>160 696 129</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 727 928</b>	<b>160 696 129</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 854 831	1 732 051
Betalbar skatt	7		1
Kortsiktig konserngjeld	5	4 875 657	5 659 538
Annen kortsiktig gjeld		566 361	911 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 296 850</b>	<b>8 303 122</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 024 778</b>	<b>168 999 251</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>205 246 860</b>	<b>210 022 743</b>



Organisasjonsnr: 998 768 489  
BJØRNÅSEN SYD 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Til generalforsamlingen i Bjørnåsen Syd 3 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørnåsen Syd 3 AS som 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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 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. Betyggende 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. 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 9. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Thomas Fraurud**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-25 17:18

**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 2021

## Bjørnåsen Syd 3 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 768 489



## Resultatregnskap

### Bjørnåsen Syd 3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekt		15 528 656	15 277 990
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 528 656</b>	<b>15 277 990</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 260 584	2 486 554
Annen driftskostnad	4	6 381 186	5 086 245
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 641 770</b>	<b>7 572 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 886 886</b>	<b>7 705 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 194	12 910
Renteinntekt		0	11 062
Annen finansinntekt		4 276	7 631
Rentekostnad	8	4 263 200	4 323 869
Annen finanskostnad	9	68 000	68 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 320 730</b>	<b>-4 360 266</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 566 157</b>	<b>3 344 925</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	564 555	735 885
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 803 012	4 414 440
Overført fra annen egenkapital		1 801 410	1 805 400
<b>Sum overføringer</b>	3	<b>2 001 602</b>	<b>2 609 040</b>



**Balanse**  
Bjørnåsen Syd 3 AS

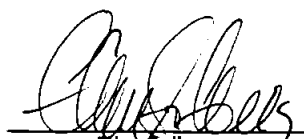
Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	1 614 749	1 106 659
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 614 749</b>	<b>1 106 659</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	162 653 261	164 913 845
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>162 653 261</b>	<b>164 913 845</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		2 924 000	2 992 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	9	<b>2 924 000</b>	<b>2 992 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>167 192 009</b>	<b>169 012 503</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		84 083	81 955
Andre kortsiktige fordringer		1 126 918	772 572
Konsernfordringer	5	36 843 850	40 155 713
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 054 851</b>	<b>41 010 240</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 054 851</b>	<b>41 010 240</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>205 246 860</b>	<b>210 022 743</b>

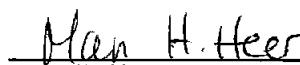


**Balanse**  
Bjørnåsen Syd 3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	2, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs		300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		36 619 551	36 619 551
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 919 551</b>	<b>37 919 551</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Annen egenkapital	3	1 302 532	3 103 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 302 532</b>	<b>3 103 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 222 083</b>	<b>41 023 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Annen langsiktig gjeld</b></i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	158 727 928	160 696 129
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>158 727 928</b>	<b>160 696 129</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		1 854 831	1 732 051
Betalbar skatt	7	0	1
Kortsiktig konserngjeld	5	4 875 657	5 659 538
Annen kortsiktig gjeld		566 361	911 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 296 850</b>	<b>8 303 122</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 024 778</b>	<b>168 999 251</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>205 246 860</b>	<b>210 022 743</b>

Oslo, 09.03.2022  
Styret i Bjørnåsen Syd 3 AS

  
Ellen Solberg  
styreleder

  
Mari Hasven Heer  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved utleie av leilighetene skjer løpende.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid dersom de har levetid over tre år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

## Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m

### Aksjekapitalen består av:

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	100	1 000 000

### Aksjekapitalen eies av følgende aksjonær:

Aksjonær:	Antall aksjer	Eierandel
Selvaag Utleiebolig AS	10 000	100 %
Sum	10 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	300 000	36 619 551	3 103 942	41 023 493
Årets resultat	0	0	0	2 001 602	2 001 602
Avsatt konsernbidrag	0	0	0	-3 803 012	-3 803 012
Mottatt konsernbidrag	0	0		0	0
Pr 31.12	1 000 000	300 000	36 619 551	1 302 532	39 222 083

## Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapet har ikke ansatte og det er følgelig ikke etablert ordning om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret.

### Revisor

Det er kostnadsført kr. 56 250 inkl mva i honorar til revisor i 2021 for lovpålagt revisjon.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	36 843 850	40 155 713
<b>Sum fordringer</b>	<b>36 843 850</b>	<b>40 155 713</b>

Gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	4 875 657	5 659 538
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 875 657</b>	<b>5 659 538</b>

Mellomværende er ikke renteberegnet i 2021.

Selskapet har forvaltningsavtale med Boligforvaltning AS.

Selskapet har stillet eiendom som sikkerhet for selskap i konsernet på NOK 35 000 000. Balanseført verdi på eiendommen utgjør 162 653 261 per 31.12.2021.

## Note 6 Varige driftsmidler

	Tomt	Driftsløsøre	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01	33 800 000	1 129 849	135 635 013	170 564 862
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>33 800 000</b>	<b>1 129 849</b>	<b>135 635 013</b>	<b>170 564 862</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	1 129 849	6 781 752	7 911 601
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>33 800 000</b>	<b>0</b>	<b>128 853 261</b>	<b>162 653 261</b>
Årets avskrivninger	0	0	2 260 584	2 260 584
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	
Økonomisk levetid		5 år	60 år	



## Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 072 645	1 245 099
Endring i utsatt skattefordel	-508 090	-509 214
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>564 555</b>	<b>735 885</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 566 157	3 344 925
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 309 500	2 314 614
Avgitt konsernbidrag	-4 875 657	-5 659 538
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 072 645	1 245 099
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 072 645	-1 245 098
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-7 192 369	-5 024 343	2 168 027
Fordringer	-147 400	-5 926	141 474
<b>Sum</b>	<b>-7 339 769</b>	<b>-5 030 269</b>	<b>2 309 500</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-7 339 769</b>	<b>-5 030 269</b>	<b>2 309 500</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 614 749</b>	<b>-1 106 659</b>	<b>508 090</b>

## Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.

Langsiktig gjeld består av pantelån kr 158 727 928. Panthaver er Husbanken og det gjelder Gnr 187, Bnr 336-338 og Snr 1-32 i Oslo Kommune.

Samme eiendom er videre stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet med kr 25 000 000. Panthaver er Handelsbanken.

MNOK 148 av langsiktig gjeld forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Det er inngått avtale med Oslo Kommune om rett til tilvise 38 boliger på eiendommen i 20 år fra Husbankens utbetaling av grunnlånet.

## Note 9 Annen finansiell fordring

Beløpet består av finansiell post som gjelder honorar ifm. låneformidling, belastet utlegg fra konsernspiss. Beløpet blir kostnadsført som finanskostnad over Husbanklånets løpetid, 50 år.



**Note 10 Konsernregnskap**

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Siturveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og i konsernregnskapet.