



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLAV SELVAAGS Plass 5 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 392 000	4 973 000
Kostnad solgte varer	3, 2	1 284 000	2 858 000
Brutto resultat		3 108 000	2 115 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	200 000	119 000
Driftsresultat		2 907 000	1 996 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		233 000	375 000
Annen finanskostnad		-87 000	-11 000
Netto finans		320 000	386 000
Ordinært resultat før skattekostand		3 227 000	2 382 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	710 000	524 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 517 000	1 858 000
Årsresultat	5	2 517 000	1 858 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 517 000	1 858 000
Totalresultat		2 517 000	1 858 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 517 000	1 858 000
Sum overføringer og disponeringer		2 517 000	1 858 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4	381 000	1 091 000
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		381 000	1 091 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	24 688 000	25 390 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		24 688 000	25 390 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	4 837 000	4 517 000
Andre fordringer	6, 10		
Sum finansielle anleggsmidler		4 837 000	4 517 000
Sum anleggsmidler		29 906 000	30 998 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		121 000	106 000
Andre fordringer	10	5 883 000	85 000
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		6 004 000	190 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7		2 054 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende			2 054 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		6 004 000	2 244 000
SUM EIENDELER		35 909 000	33 242 000
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	14 009 000	11 492 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		14 009 000	11 492 000
Sum egenkapital		35 631 000	33 113 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 10		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 000	
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		101 000	128 000
Kortsiktig konserngjeld	10		
Annen kortsiktig gjeld		167 000	
Sum kortsiktig gjeld		279 000	128 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		279 000	128 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 909 000	33 242 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Olav Selvaags Plass 5 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Selvaags Plass 5 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. 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. 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.

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

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

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	2021	2020
Brutto leieinntekt		3 940	3 938
Serviceinntekter		452	1 035
Servicekostnader		489	667
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		94	59
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		3 810	4 247
Av- og nedskrivninger	2	702	2 133
Driftsresultat eiendom		3 108	2 115
Administrative eierkostnader	3	200	119
Driftsresultat		2 907	1 996
Forvaltningsresultat*		3 697	4 141
Netto rentekostnader		-88	-12
Annen finansinntekt		233	375
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		320	386
Ordinært resultat før skattekostnad		3 227	2 382
Skattekostnad på ordinært resultat	4	710	524
Ordinært resultat		2 517	1 858
Årsresultat	5	2 517	1 858
Avsatt til annen egenkapital		2 517	1 858
Sum overføringer		2 517	1 858

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



Balanse

Olav Selvaags Plass 5 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	381	1 091
Sum immaterielle eiendeler		381	1 091
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	24 688	25 390
Sum varige driftsmidler		24 688	25 390
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	4 837	4 517
Sum finansielle anleggsmidler		4 837	4 517
Sum anleggsmidler		29 906	30 998
Omløpsmidler			
Kundefordringer		121	106
Andre kortsiktige fordringer	10	5 883	85
Sum fordringer		6 004	190
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	0	2 054
Sum omløpsmidler		6 004	2 244
Sum eiendeler		35 909	33 242



Balanse

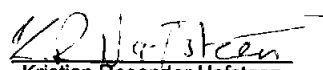
Olav Selvaags Plass 5 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	100	100
Overkurs	5	21 522	21 522
Sum innskutt egenkapital		21 622	21 622
Annen egenkapital	5	14 009	11 492
Sum opptjent egenkapital		14 009	11 492
Sum egenkapital		35 631	33 113
Gjeld			
Leverandørgjeld		10	0
Skyldig offentlige avgifter		101	128
Annen kortsiktig gjeld		167	0
Sum kortsiktig gjeld		279	128
Sum gjeld		279	128
Sum egenkapital og gjeld		35 909	33 242

01.03.2022

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 01.01.2021	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 31.12.2021	16 973	10 758	3 812	3 756	46	35 343
Akkumulerte avskrivninger	-3 888	-5 963	-760		-46	-10 656
Bokført verdi 31.12.2021	13 085	4 795	3 052	3 756	0	24 688
Årets avskrivninger	279	391	31		0	702
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år	50 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.

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	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	25	26
Andre tjenester	12	16
Sum	37	42

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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	2 573	2 521	-52
Netto midlertidige forskjeller	2 573	2 521	-52
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 304	-7 478	-3 175
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 731	-4 958	-3 227
Utsatt skattefordel (22 %)	-381	-1 091	-710
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	3 227	2 382	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-53	1 320	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 175	-3 702	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	710	524	
Skattekostnad ordinært resultat	710	524	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	3 227	2 382	
Beregnet skatt av resultat før skatt	710	524	
Sum	710	524	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100	21 522	11 492	33 113
Årets resultat	0	0	2 517	2 517
Egenkapital 31.12.2021	100	21 522	14 009	35 631

Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	4 837	4 517
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	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	24 688	25 390

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 31.12.2021

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



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

Fordringer	2021	2020
Konsernkontoordning*	5 883	0
Lån til foretak i samme konsern	4 837	4 517
Sum	10 720	4 517

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. 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.



Resultatregnskap - spesifikasjon

Olav Selvaags Plass 5 AS

Beløp i tusen kr

		2021	2020
Brutto leieinntekt			
3450	Leieinntekter avgiftspliktig	-1 685	-1 368
3451	Leieinntekter avgiftsfritt	-2 255	-2 569
		<u>-3 940</u>	<u>-3 938</u>
Serviceinntekter			
3440	Felleskostnader akonto	-676	-522
3441	Avregning Felleskostnader	56	-342
3445	Eiendomsskatt	0	-87
3447	Periodisert Felleskostnader	187	-58
3448	Administrasjonspåslag FK	-20	-27
		<u>-452</u>	<u>-1 035</u>
Servicekostnader			
4200	Forvaltning	44	21
4210	Vedlikehold	8	4
4211	Eiendomsdrift - Teknisk og VVS	4	37
4212	Eiendomsdrift - Bygg	33	48
4228	Offentlige avgifter	174	174
4230	Brannvern	-27	20
4298	Ikke refunderbar Merverdiavgift	70	22
4299	Leiekostnader/ Felleskostnader fra samei	181	341
		<u>489</u>	<u>667</u>
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader			
6600	Forvaltning	71	12
6610	Vedlikehold	24	10
6699	Leiekostnader/Eiers andel felleskostnade	0	33
7830	Avsetning for tap på fordringer	-4	4
7840	Realiserte tap på kundefordringer	3	0
		<u>94</u>	<u>59</u>
Av- og nedskrivninger			
6000	Avskr. bygninger/fast eiendom	702	2 119
6010	Avskr. maskiner/inventar/transp.	0	14
		<u>702</u>	<u>2 133</u>
Administrative eierkostnader			
6500	Små anskaffelser	10	0
6701	Honorar revisjon	25	24
Olav Selvaags Plass 5 AS			Side 1