



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 826 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELBUTORGET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 911826232

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 027 860	1 870 487
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 027 860</b>	<b>1 870 487</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	377 832	377 832
Annen driftskostnad		374 015	307 078
<b>Sum kostnader</b>		<b>751 846</b>	<b>684 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 276 014</b>	<b>1 185 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	239 994	96 779
Annen renteinntekt		30 998	123 922
Annen finansinntekt	2	78 349	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>349 341</b>	<b>220 702</b>
Annen rentekostnad			541
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>541</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349 341</b>	<b>220 161</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 625 355</b>	<b>1 405 738</b>
Skattekostnad på resultat	4	357 578	309 263
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgitt konsernbidrag		1 176 742	975 303
Avsatt til annen egenkapital		91 035	121 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	321 654	347 330
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>321 654</b>	<b>347 330</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 798 396	11 176 228
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>10 798 396</b>	<b>11 176 228</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 246 390	5 100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 246 390</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 366 440</b>	<b>16 623 557</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	57 333	7 696
Andre kortsiktige fordringer		118 301	71 210
Konsernfordringer	3	344 363	96 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>519 997</b>	<b>175 685</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 445 753	154 936
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 445 753</b>	<b>154 936</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 965 750</b>	<b>330 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 332 190</b>	<b>16 954 178</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		122 000	122 000
Annen innskutt egenkapital		14 094 823	14 094 823
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 216 823</b>	<b>14 216 823</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 360 397	1 269 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 360 397</b>	<b>1 269 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>15 577 221</b>	<b>15 486 186</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 357	33 334
Skyldig offentlige avgifter		71 120	57 580
Kortsiktig konserngjeld	3	1 508 644	1 307 875
Annen kortsiktig gjeld		156 848	69 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 754 969</b>	<b>1 467 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 754 969</b>	<b>1 467 992</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 332 190</b>	<b>16 954 178</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 534485

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 826 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELBUTORGET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: MALLING & CO FORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 911 826 232  
SELBUTORGET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 027 860	1 870 487
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 027 860</b>	<b>1 870 487</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	377 832	377 832
Annen driftskostnad		374 015	307 078
<b>Sum kostnader</b>		<b>751 846</b>	<b>684 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 276 014</b>	<b>1 185 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	239 994	96 779
Annen renteinntekt		30 998	123 922
Annen finansinntekt	2	78 349	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>349 341</b>	<b>220 702</b>
Annen rentekostnad			541
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>541</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349 341</b>	<b>220 161</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	1 625 355	1 405 738
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>357 578</b>	<b>309 263</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 176 742	975 303
Avsatt til annen egenkapital		91 035	121 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>





Organisasjonsnr: 911 826 232  
SELBUTORGET EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	321 654	347 330
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>321 654</b>	<b>347 330</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom

<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>10 798 396</b>	<b>11 176 228</b>
--------------------------------	---	-------------------	-------------------

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern

<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	3	<b>4 246 390</b>	<b>5 100 000</b>
--	---	------------------	------------------

**Sum anleggsmidler**

**15 366 440** **16 623 557**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige  
fordringer

Konsernfordringer

**Sum fordringer**

	2	57 333	7 696
		118 301	71 210
	3	344 363	96 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>519 997</b>	<b>175 685</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende**

**Sum omløpsmidler**

		1 445 753	154 936
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 445 753</b>	<b>154 936</b>

**SUM EIENDELER**

**17 332 190** **16 954 178**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Annen innskutt egenkapital

**Sum innskutt egenkapital**

		122 000	122 000
		14 094 823	14 094 823
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 216 823</b>	<b>14 216 823</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 360 397	1 269 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 360 397</b>	<b>1 269 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15 577 221</b>	<b>15 486 186</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 357	33 334
Skyldig offentlige avgifter		71 120	57 580
Kortsiktig konserngjeld	3	1 508 644	1 307 875
Annen kortsiktig gjeld		156 848	69 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 754 969</b>	<b>1 467 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 754 969</b>	<b>1 467 992</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 332 190</b>	<b>16 954 178</b>



Organisasjonsnr: 911 826 232  
SELBUTORGET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023 Selbutorget Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 911 826 232



### RESULTATREGNSKAP

#### SELBUTORGET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		2 027 860	1 870 487
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 027 860</b>	<b>1 870 487</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	377 832	377 832
Annen driftskostnad		374 015	307 078
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>751 846</b>	<b>684 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 276 014</b>	<b>1 185 578</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	239 994	96 779
Annen renteinntekt		30 998	123 922
Annen finansinntekt	2	78 349	0
Annen rentekostnad		0	541
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>349 341</b>	<b>220 161</b>
Resultat før skattekostnad		1 625 355	1 405 738
Skattekostnad på resultat	4	357 578	309 263
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 176 742	975 303
Avsatt til annen egenkapital		91 035	121 172
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>



### BALANSE

#### SELBUTORGET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	321 654	347 330
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>321 654</b>	<b>347 330</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 798 396	11 176 228
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>10 798 396</b>	<b>11 176 228</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 246 390	5 100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 246 390</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 366 440</b>	<b>16 623 557</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	2	57 333	7 696
Kundefordringer konsern	3	344 363	96 779
Andre kortsiktige fordringer		118 301	71 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>519 997</b>	<b>175 685</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 445 753	154 936
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 965 750</b>	<b>330 621</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 332 190</b>	<b>16 954 178</b>



## BALANSE

### SELBUTORGET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		122 000	122 000
Annen innskutt egenkapital		14 094 823	14 094 823
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>14 216 823</strong>	<strong>14 216 823</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		1 360 397	1 269 363
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>1 360 397</strong>	<strong>1 269 363</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	5	<strong>15 577 221</strong>	<strong>15 486 186</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		18 357	33 334
Skyldig offentlige avgifter		71 120	57 580
Konserngjeld	3	1 508 644	1 307 875
Annen kortsiktig gjeld		156 848	69 202
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>1 754 969</strong>	<strong>1 467 992</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>1 754 969</strong>	<strong>1 467 992</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>17 332 190</strong>	<strong>16 954 178</strong>

Oslo, 11.06.2024  
Styret i Selbutorget Eiendom AS

Johan Marcus Kruus  
styremedlem

Sten Christian Henrik Fredrixon  
styreleder

Christina Pia-Lena Olofsson  
styremedlem



**SELBUTORGET EIENDOM AS**

**911 826 232**

## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskap er satt opp av morselskapet Cibus Nordic Real Estate AB, med forretningskontor på følgende adresse: Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm, Sweden.

### **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 ANLEGGSMIDLER**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Avskrivningsplanen er lineær. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER OG GJELD**

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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **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.

### **Note 1 Lønnskostnader**

Selbutorget Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.



## SELBUTORGET EIENDOM AS

911 826 232

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	37 695 055	616 522	29 362	38 340 939
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>37 695 055</b>	<b>616 522</b>	<b>29 362</b>	<b>38 340 939</b>
Akkumulerte avskrivninger	27 538 799	0	3 744	27 542 543
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>	<b>10 156 256</b>	<b>616 522</b>	<b>25 618</b>	<b>10 798 396</b>
Årets avskrivninger	376 951	0	881	377 832
Avskrivningssats	1 %	0	3 %	

Det er i morselskapet Cibus Salmo AS tatt opp et lån, hvor det eiendommen i Selbutorget Eiendom AS gnr 68 bnr 24 og 25, Selbu er pantsatt til en verdi kr 200.000.000. Som vederlag for sikkerhetsstillelsen mottar Selbutorget Eiendom AS 0,78% av den delen av lånebeløpet knyttet til oppkjøpsfinansieringen. Kundefordringer er pantsatt til kr 25.000.000

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	4 246 390	5 100 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	344 363	96 779
<b>Sum</b>	<b>4 590 753</b>	<b>5 196 779</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 508 644	1 307 875
<b>Sum</b>	<b>1 508 644</b>	<b>1 307 875</b>

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



SELBUTORGET EIENDOM AS

911 826 232

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	331 902	275 086
Endring i utsatt skatt	25 676	34 177
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>357 578</b>	<b>309 263</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 625 355	1 405 738
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-116 711	-155 349
Avgitt konsernbidrag	-1 508 644	-1 250 389
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	331 902	275 086
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-331 902	-275 086
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

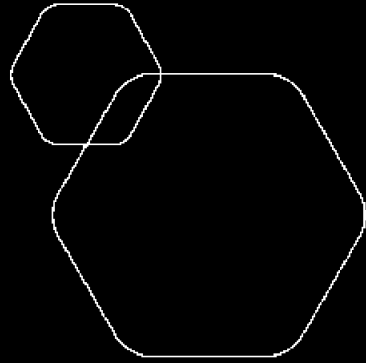
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 462 062	-1 578 773	-116 711
<b>Sum</b>	<b>-1 462 062</b>	<b>-1 578 773</b>	<b>-116 711</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 462 062</b>	<b>-1 578 773</b>	<b>-116 711</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-321 654</b>	<b>-347 330</b>	<b>-25 676</b>

## Note 5 Egenkapital

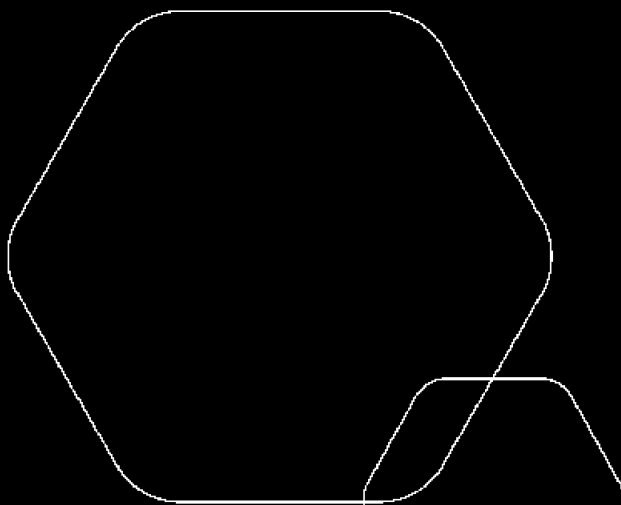
	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	122 000	14 094 823	1 269 363	15 486 186
Årets resultat			1 267 777	1 267 777
Konsernbidrag avgitt			-1 176 742	-1 176 742
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>122 000</b>	<b>14 094 823</b>	<b>1 360 397</b>	<b>15 577 221</b>

Side 7



# Årsregnskap 2023 Selbutorget Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 911 826 232

 S1Lw6orBA-SyZ\_asBB0



## RESULTATREGNSKAP

### SELBUTORGET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		2 027 860	1 870 487
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 027 860</b>	<b>1 870 487</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	377 832	377 832
Annen driftskostnad		374 015	307 078
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>751 846</b>	<b>684 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 276 014</b>	<b>1 185 578</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	239 994	96 779
Annen renteinntekt		30 998	123 922
Annen finansinntekt	2	78 349	0
Annen rentekostnad		0	541
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>349 341</b>	<b>220 161</b>
Resultat før skattekostnad		1 625 355	1 405 738
Skattekostnad på resultat	4	357 578	309 263
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 176 742	975 303
Avsatt til annen egenkapital		91 035	121 172
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 267 777</b>	<b>1 096 475</b>




## BALANSE

### SELBUTORGET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	321 654	347 330
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>321 654</b>	<b>347 330</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 798 396	11 176 228
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>10 798 396</b>	<b>11 176 228</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	4 246 390	5 100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 246 390</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 366 440</b>	<b>16 623 557</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	2	57 333	7 696
Kundefordringer konsern	3	344 363	96 779
Andre kortsiktige fordringer		118 301	71 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>519 997</b>	<b>175 685</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 445 753	154 936
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 965 750</b>	<b>330 621</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 332 190</b>	<b>16 954 178</b>

SELBUTORGET EIENDOM AS

SIDE 3

 S1Lw6orBA-SyZ\_asBB0



### BALANSE

#### SELBUTORGET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		122 000	122 000
Annen innskutt egenkapital		14 094 823	14 094 823
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 216 823</b>	<b>14 216 823</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 360 397	1 269 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 360 397</b>	<b>1 269 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15 577 221</b>	<b>15 486 186</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		18 357	33 334
Skyldig offentlige avgifter		71 120	57 580
Konserngjeld	3	1 508 644	1 307 875
Annen kortsiktig gjeld		156 848	69 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 754 969</b>	<b>1 467 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 754 969</b>	<b>1 467 992</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 332 190</b>	<b>16 954 178</b>

Oslo, 11.06.2024

Styret i Selbutorget Eiendom AS

Johan Marcus Kruus  
styremedlem

Sten Christian Henrik Fredrixon  
styreleder

Christina Pia-Lena Olofsson  
styremedlem



**SELBUTORGET EIENDOM AS**

**911 826 232**

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskap er satt opp av morselskapet Cibus Nordic Real Estate AB, med forretningskontor på følgende adresse: Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm, Sweden.

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

### 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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Avskrivningsplanen er lineær. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER OG GJELD

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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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.



## SELBUTORGET EIENDOM AS

911 826 232

### Note 1 Lønnskostnader

Selbutorget Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	37 695 055	616 522	29 362	38 340 939
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>37 695 055</b>	<b>616 522</b>	<b>29 362</b>	<b>38 340 939</b>
Akkumulerte avskrivninger	27 538 799	0	3 744	27 542 543
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>	<b>10 156 256</b>	<b>616 522</b>	<b>25 618</b>	<b>10 798 396</b>
Årets avskrivninger	376 951	0	881	377 832
Avskrivningssats	1 %	0	3 %	

Det er i morselskapet Cibus Salmo AS tatt opp et lån, hvor det eiendommen i Selbutorget Eiendom AS gnr 68 bnr 24 og 25, Selbu er pantsatt til en verdi kr 200.000.000. Som vederlag for sikkerhetsstillelsen mottar Selbutorget Eiendom AS 0,78% av den delen av lånebeløpet knyttet til oppkjøpsfinansieringen. Kundefordringer er pantsatt til kr 25.000.000

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	4 246 390	5 100 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	344 363	96 779
<b>Sum</b>	<b>4 590 753</b>	<b>5 196 779</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 508 644	1 307 875
<b>Sum</b>	<b>1 508 644</b>	<b>1 307 875</b>

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



SELBUTORGET EIENDOM AS

911 826 232

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	331 902	275 086
Endring i utsatt skattefordel	25 676	34 177
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>357 578</b>	<b>309 263</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 625 355	1 405 738
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-116 711	-155 349
Avgitt konsernbidrag	-1 508 644	-1 250 389
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	331 902	275 086
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-331 902	-275 086
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

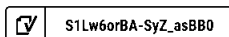
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 462 062	-1 578 773	-116 711
<b>Sum</b>	<b>-1 462 062</b>	<b>-1 578 773</b>	<b>-116 711</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 462 062</b>	<b>-1 578 773</b>	<b>-116 711</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-321 654</b>	<b>-347 330</b>	<b>-25 676</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	122 000	14 094 823	1 269 363	15 486 186
Årets resultat			1 267 777	1 267 777
Konsernbidrag avgitt			-1 176 742	-1 176 742
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>122 000</b>	<b>14 094 823</b>	<b>1 360 397</b>	<b>15 577 221</b>

Side 7





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.06.2024 09:58

SENT BY OWNER:  
Mojtaba Rahimi · 11.06.2024 12:56

DOCUMENT ID:  
SyZ\_asBB0

ENVELOPE ID:  
S1Lw6orBA-SyZ\_asBB0

DOCUMENT NAME:  
Selbutorget Eiendom AS 07.06.24.pdf  
7 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>MARCUS KRUUS</b> marcus.kruus@cibusnordic.com	Signed Authenticated	<b>11.06.2024 14:57</b> 11.06.2024 13:39	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID (DOB: 1975/05/18)</b> IP: 217.173.250.3
<b>Christina Pia-Lena Olofsson</b> pia-Lena.olofsson@cibusnordic.com	Signed Authenticated	<b>12.06.2024 10:20</b> 12.06.2024 09:50	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID (DOB: 1972/04/13)</b> IP: 217.173.250.3
<b>CHRISTIAN FREDRIXON</b> christian.fredrixon@cibusnordic.com	Signed Authenticated	<b>13.06.2024 09:58</b> 12.06.2024 14:39	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID (DOB: 1977/02/05)</b> IP: 217.173.250.3

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Til generalforsamlingen i Selbutorget Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selbutorget Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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/revisionsberetninger>

Oslo, 11. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning-Selbutorget Eiendom AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-06-15 19:25

**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.