



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 673 116  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELSBAKK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bukkvollan 9  
7020 TRONDHEIM

### 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: John Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2024

### 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, 01.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 098 711	2 513 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 098 711</b>	<b>2 513 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	28 612
Lønnskostnad	1	1 031 804	970 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	541 825	401 064
Annen driftskostnad	3	1 286 160	1 189 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 859 789</b>	<b>2 589 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 922</b>	<b>-76 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		504	102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>504</b>	<b>102</b>
Annen rentekostnad		693 662	340 935
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>693 662</b>	<b>340 935</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 158</b>	<b>-340 833</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-454 236</b>	<b>-417 014</b>
Skattekostnad	4, 5	-155 439	-91 330
<b>Årsresultat</b>		<b>-298 797</b>	<b>-325 684</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-298 797	-325 684
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-298 797</b>	<b>-325 684</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	1 070 939	915 500
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 070 939</b>	<b>915 500</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	22 383 639	16 828 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2, 7	366 583	408 083
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 750 223</b>	<b>17 236 840</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 821 161</b>	<b>18 152 340</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		409 315	402 690
Andre kortsiktige fordringer		64 118	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>473 433</b>	<b>402 690</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	265 288	226 572
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>265 288</b>	<b>226 572</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738 720</b>	<b>629 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 559 882</b>	<b>18 781 602</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	113 970	113 970
Annen innskutt egenkapital	6	-1 142 301	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-1 028 331</b>	<b>113 970</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	1 581 985	1 283 188
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 581 985</b>	<b>-1 283 188</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 610 317</b>	<b>-1 169 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 557 013	8 486 372
Langsiktig konserngjeld		15 663 195	10 577 127
Øvrig langsiktig gjeld		240 370	299 540
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 460 578</b>	<b>19 363 039</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 460 578</b>	<b>19 363 039</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 182	0
Skyldige offentlige avgifter	8	181 233	133 343
Kortsiktig konserngjeld	10	0	0
Annen kortsiktig gjeld		524 206	454 439
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>709 621</b>	<b>587 781</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 170 199</b>	<b>19 950 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 559 882</b>	<b>18 781 602</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 649572

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 673 116  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELSBAKK EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bukkvollan 9  
7020 TRONDHEIM

#### 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: John Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2024

#### 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, 20.07.2024

---

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: 984 673 116  
SELSBAKK EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 098 711	2 513 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 098 711</b>	<b>2 513 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	28 612
Lønnskostnad	1	1 031 804	970 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	541 825	401 064
Annen driftskostnad	3	1 286 160	1 189 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 859 789</b>	<b>2 589 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 922</b>	<b>-76 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		504	102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>504</b>	<b>102</b>
Annen rentekostnad		693 662	340 935
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>693 662</b>	<b>340 935</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 158</b>	<b>-340 833</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-454 236</b>	<b>-417 014</b>
Skattekostnad	4, 5	-155 439	-91 330
<b>Årsresultat</b>		<b>-298 797</b>	<b>-325 684</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-298 797	-325 684
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-298 797</b>	<b>-325 684</b>



Organisasjonsnr: 984 673 116  
SELSBAKK EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	1 070 939	915 500
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 070 939</b>	<b>915 500</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	22 383 639	16 828 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2, 7	366 583	408 083
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 750 223</b>	<b>17 236 840</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 821 161</b>	<b>18 152 340</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		409 315	402 690
Andre kortsiktige fordringer		64 118	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>473 433</b>	<b>402 690</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	265 288	226 572
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>265 288</b>	<b>226 572</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738 720</b>	<b>629 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 559 882</b>	<b>18 781 602</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	6, 9	113 970	113 970
Annen innskutt egenkapital	6	-1 142 301	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-1 028 331</b>	<b>113 970</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	1 581 985	1 283 188
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 581 985</b>	<b>-1 283 188</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 610 317</b>	<b>-1 169 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 557 013	8 486 372
Langsiktig konserngjeld		15 663 195	10 577 127
Øvrig langsiktig gjeld		240 370	299 540
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 460 578</b>	<b>19 363 039</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 460 578</b>	<b>19 363 039</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 182	0
Skyldige offentlige avgifter	8	181 233	133 343
Kortsiktig konserngjeld	10	0	0
Annen kortsiktig gjeld		524 206	454 439
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>709 621</b>	<b>587 781</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 170 199</b>	<b>19 950 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 559 882</b>	<b>18 781 602</b>



Organisasjonsnr: 984 673 116  
SELSBAKK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kapittel 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kapittel 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv). Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt. Presiseringer mht regnskapsprinsipper: Anleggsmidler Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Inntektsføring Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent. Fortsatt drift Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede. Fusjon Selskapet har fusjonert med søsterselskapet Holstveita 11 AS i 2023. Fusjonen har skjedd etter regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	897243.00	849763.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	134392.00	120436.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	170.00	298.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	1031804.00	970497.00

#### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke etablert en obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet er



heller ikke pliktig til å ha en slik ordning.

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Note

10

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

### Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15663195.00	10577127.00

### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

## Note



## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

## Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

## Note

7

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

## Mer om gjeld

Selskapet har 3 lån i Handelsbanken. Saldo på disse pr 31.12.23 er kr 10 557 013,-. Andel gjeld med forfall etter 5 år utgjør kr 6 716 533,-. Eiendommene i selskapet er stilt som pantstillelse for lånene. Selskapet har et billån på kr 240 370,- pr 31.12.23.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**SELSBAKK EIENDOM AS**

984673116

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



SELSBAKK EIENDOM AS  
984 673 116

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 098 711	2 513 401
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 098 711</b>	<b>2 513 401</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	-28 612
Lønnskostnad	1	-1 031 804	-970 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-541 825	-401 064
Annen driftskostnad	3	-1 286 160	-1 189 409
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 859 789</b>	<b>-2 589 582</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 922</b>	<b>-76 181</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		504	102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>504</b>	<b>102</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-693 662	-340 935
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-693 662</b>	<b>-340 935</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 158</b>	<b>-340 833</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-454 236</b>	<b>-417 014</b>
Skattekostnad	4, 5	155 439	91 330
<b>Årsresultat</b>		<b>-298 797</b>	<b>-325 684</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap	6	-298 797	-325 684
<b>Sum overføringer</b>		<b>-298 797</b>	<b>-325 684</b>



SELSBAKK EIENDOM AS  
984 673 116

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	1 070 939	915 500
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 070 939</b>	<b>915 500</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	22 383 639	16 828 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2, 7	366 583	408 083
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 750 223</b>	<b>17 236 840</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 821 161</b>	<b>18 152 340</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		409 315	402 690
Andre kortsiktige fordringer		64 118	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>473 433</b>	<b>402 690</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	265 288	226 572
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>265 288</b>	<b>226 572</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738 720</b>	<b>629 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 559 882</b>	<b>18 781 602</b>



SELSBAKK EIENDOM AS  
984 673 116

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	113 970	113 970
Annen innskutt egenkapital	6	-1 142 301	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-1 028 331</b>	<b>113 970</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-1 581 985	-1 283 188
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 581 985</b>	<b>-1 283 188</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 610 317</b>	<b>-1 169 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 557 013	8 486 372
Langsiktig konserngjeld		15 663 195	10 577 127
Øvrig langsiktig gjeld		240 370	299 540
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 460 578</b>	<b>19 363 039</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 182	0
Skyldige offentlige avgifter	8	181 233	133 343
Annen kortsiktig gjeld		524 206	454 439
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>709 621</b>	<b>587 781</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 170 199</b>	<b>19 950 820</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 559 882</b>	<b>18 781 602</b>

Trondheim, 15.07.2024

John Egil Myhre  
styrets leder / daglig leder



**SELBAKK EIENDOM AS**  
984 673 116

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kapittel 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kapittel 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

#### Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

##### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

##### Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

##### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

##### Fusjon

Selskapet har fusjonert med søsterselskapet Holstveita 11 AS i 2023. Fusjonen har skjedd etter regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

### Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



SELBBAKK EIENDOM AS  
984 673 116

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	897 243	849 763
Arbeidsgiveravgift	134 392	120 436
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	170	298
<b>Sum</b>	<b>1 031 804</b>	<b>970 497</b>

### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke etablert en obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet er heller ikke pliktig til å ha en slik ordning.

## Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost pr 01.01	520 098	21 336 277	21 856 375
Tilgang i året	0	6 055 207	6 055 207
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>520 098</b>	<b>27 391 484</b>	<b>27 911 582</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-112 015	-4 507 520	-4 619 535
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-153 515	-5 007 845	-5 161 360
<b>Balansført verdi pr 31.12</b>	<b>366 583</b>	<b>22 383 639</b>	<b>22 750 222</b>
Årets av- og nedskrivninger	41 500	500 325	541 825
Økonomisk levetid	5 - 10	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	33 169	20 391
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>33 169</b>	<b>20 391</b>

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-155 438	-91 330
<b>Skattekostnad</b>	<b>-155 438</b>	<b>-91 330</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-454 236	-417 014
Permanente forskjeller	0	1 877
+/- Endring i midlertidige forskjeller	411 236	241 963
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-43 000</b>	<b>-173 174</b>



SELSBAKK EIENDOM AS  
984 673 116

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-3 105 463	-3 516 699	411 236
Fremførbart underskudd	-1 308 200	-1 351 200	43 000
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-4 413 663</b>	<b>-4 867 899</b>	<b>454 236</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-4 413 663</b>	<b>-4 867 899</b>	<b>454 236</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-915 500</b>	<b>-1 070 938</b>	<b>155 438</b>

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	113 970	0	-1 283 188	-1 169 218
Årsresultat	0	0	-298 797	-298 797
Andre endringer	0	-1 142 301	0	-1 142 301
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>113 970</b>	<b>-1 142 301</b>	<b>-1 581 985</b>	<b>-2 610 317</b>

### Mer om egenkapital

Selskapets egenkapital er tapt. Innlån i selskapet er finansiert gjennom morselskap, og selskapet er av oppfatning av at det ligger merverdier i eiendomsmassen som medfører at reell egenkapital er forsvarlig. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

## Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

### Mer om gjeld

Selskapet har 3 lån i Handelsbanken.

Saldo på disse pr 31.12.23 er kr 10 557 013,-.

Andel gjeld med forfall etter 5 år utgjør kr 6 716 533,-.

Eiendommene i selskapet er stilt som pantstillelse for lånene.

Selskapet har et billån på kr 240 370,- pr 31.12.23.

## Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	103 566
Skyldig skattetrekk	-75 016

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 139,7	113 970

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Jacta AS	100	100,00	Ordinære



SELBAKK EIENDOM AS  
984 673 116

**Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Annen langsiktig gjeld**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	15 663 195	10 577 127



Revisjonsfirmaet  
**LEIF LANGØ AS**  
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Selsbakk Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selsbakk 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 selskaps 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 avviklet.

### 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>

Trondheim, 15. juli 2024

**Revisjonsfirmaet Leif Langø AS**

Leif Langø

*Statsautorisert revisor*