



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 891 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SALEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Skomværgata 7  
3921 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Frederic Kristoffersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 15.06.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt   | 1    | 8 424 160         | 50 957 337        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>8 424 160</b>  | <b>50 957 337</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 1    | 13 691 477        | 44 928 653        |
| Varekostnad  | 1    |                   |                   |
| Annen driftskostnad  | 2    | 138 917           | 96 772            |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>13 830 394</b> | <b>45 025 425</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-5 406 233</b> | <b>5 931 912</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                  |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 71 252            | 96                |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |      | <b>71 252</b>     | <b>96</b>         |
| Annen rentekostnad   |      | -3 911            | 13 939            |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |      | <b>-3 911</b>     | <b>13 939</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>75 163</b>     | <b>-13 843</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>  |      | <b>-5 331 070</b> | <b>5 918 069</b>  |
| Skattekostnad på resultat  | 3    | -1 172 044        | 1 301 975         |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                              |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                                       |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte   |      |                   | 4 000 000         |
| Udekket tap  | 4    | -3 114 653        |                   |
| Avsatt til annen egenkapital   |      |                   | 616 094           |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Overført fra annen egenkapital           | 4           | -1 044 373        |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024       | 2023        |
|--|------|------------|-------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |            |             |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |            |             |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |            |             |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0          | 0           |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |            |             |
| <b>Varer</b>                               |      |            |             |
| Sum varer                                  | 1    | 57 885 345 | 48 716 557  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |            |             |
| Kundefordringer                            | 1    |            | 56 594 032  |
| Andre kortsiktige fordringer               |      |            | 788 556     |
| Sum fordringer                             |      |            | 57 382 588  |
| <b>Investeringer</b>                       |      |            |             |
| Andre finansielle instrumenter             |      | 80 000     | 115 000     |
| Sum investeringer                          |      | 80 000     | 115 000     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |            |             |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.               |      | 522 514    | 46 160      |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 522 514    | 46 160      |
| Sum omløpsmidler                           |      | 58 487 859 | 106 260 304 |
| SUM EIENDELER                              |      | 58 487 859 | 106 260 304 |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |            |             |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |            |             |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |            |             |
| Aksjekapital                               | 4, 5 | 430 000    | 430 000     |
| Beholdning av egne aksjer                  | 5    |            |             |
| Annen innskutt egenkapital                 | 4    | 6 000 000  |             |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 6 430 000  | 430 000     |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023               |
|--|------|-------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                    |
| Annen egenkapital                        | 4    |                   | 1 044 373          |
| Udekket tap                              | 4    | 3 114 653         |                    |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-3 114 653</b> | <b>1 044 373</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 4    | <b>3 315 347</b>  | <b>1 474 373</b>   |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                    |
| Utsatt skatt                             | 3    | 104 966           | 1 423 484          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>104 966</b>    | <b>1 423 484</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                    |
| Konvertible lån                          | 6    |                   |                    |
| Obligasjonslån                           | 6    |                   |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6    | 23 100 000        | 18 800 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 6    | 13 866 679        | 10 417 887         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>36 966 679</b> | <b>29 217 887</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>37 071 645</b> | <b>30 641 371</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6    |                   | 68 619 026         |
| Leverandørgjeld                          |      | 72 831            | 1 448 042          |
| Betalbar skatt                           | 3    | 146 474           |                    |
| Utbytte                                  |      |                   | 4 000 000          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 1    | 17 881 562        | 77 492             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>18 100 867</b> | <b>74 144 560</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>55 172 512</b> | <b>104 785 931</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>58 487 859</b> | <b>106 260 304</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 451150

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 891 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SALEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Skomværgata 7  
3921 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Frederic Kristoffersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 14.06.2025

---

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: 915 891 373  
SALEN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt   | 1    | 8 424 160         | 50 957 337        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>8 424 160</b>  | <b>50 957 337</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 1    | 13 691 477        | 44 928 653        |
| Varekostnad  | 1    |                   |                   |
| Annen driftskostnad  | 2    | 138 917           | 96 772            |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>13 830 394</b> | <b>45 025 425</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-5 406 233</b> | <b>5 931 912</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                  |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 71 252            | 96                |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |      | <b>71 252</b>     | <b>96</b>         |
| Annen rentekostnad   |      | -3 911            | 13 939            |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |      | <b>-3 911</b>     | <b>13 939</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>75 163</b>     | <b>-13 843</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>  |      | <b>-5 331 070</b> | <b>5 918 069</b>  |
| Skattekostnad på resultat  | 3    | -1 172 044        | 1 301 975         |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                              |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                                       |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte   |      |                   | 4 000 000         |
| Udekket tap  | 4    | -3 114 653        |                   |
| Avsatt til annen egenkapital   |      |                   | 616 094           |
| Overført fra annen egenkapital   | 4    | -1 044 373        |                   |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                                   |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |



Organisasjonsnr: 915 891 373  
SALEN BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 1 57 885 345 48 716 557

##### Fordringer

Kundefordringer 1 56 594 032

Andre kortsiktige  
fordringer 788 556

Sum fordringer 57 382 588

##### Investeringer

Andre finansielle  
instrumenter 80 000 115 000

Sum investeringer 80 000 115 000

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 522 514 46 160

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 522 514 46 160

Sum omløpsmidler 58 487 859 106 260 304

SUM EIENDELER 58 487 859 106 260 304

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 430 000 430 000

Beholdning av egne aksjer 5

Annen innskutt egenkapital 4 6 000 000

Sum innskutt egenkapital 6 430 000 430 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 1 044 373

Udekket tap 4 3 114 653

Sum opptjent egenkapital -3 114 653 1 044 373

Sum egenkapital 4 3 315 347 1 474 373



|  |   |                   |                    |
|--|---|-------------------|--------------------|
| <b>Gjeld</b>                             |   |                   |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |   |                   |                    |
| Utsatt skatt                             | 3 | 104 966           | 1 423 484          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |   | <b>104 966</b>    | <b>1 423 484</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |   |                   |                    |
| Konvertible lån                          | 6 |                   |                    |
| Obligasjonslån                           | 6 |                   |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6 | 23 100 000        | 18 800 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 6 | 13 866 679        | 10 417 887         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |   | <b>36 966 679</b> | <b>29 217 887</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |   | <b>37 071 645</b> | <b>30 641 371</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |   |                   |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 6 |                   | 68 619 026         |
| Leverandørgjeld                          |   | 72 831            | 1 448 042          |
| Betalbar skatt                           | 3 | 146 474           |                    |
| Utbytte                                  |   |                   | 4 000 000          |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 1 | 17 881 562        | 77 492             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |   | <b>18 100 867</b> | <b>74 144 560</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |   | <b>55 172 512</b> | <b>104 785 931</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |   | <b>58 487 859</b> | <b>106 260 304</b> |



Organisasjonsnr: 915 891 373  
SALEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Salen Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Salen Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bode    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |            |

Penneo Dokumentnr: 8A2TD-NSKDJ-TGME3-52M4V-MB1E2-SX2JB



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn

KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8A27D-NSKDJ-TGME3-52M4V-MB1E2-SX2JB



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-19 08:32:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8A2TD-NSKDJ-TGME3-52M4V-MB1E2-SX2JB

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Salen Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 891 373

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.  
Fingerprint: d8db2e6a55ac2784a342969656877da3d1b52a31fe63259d0b82d3b889bc72c9e4e3fbc39b317c83d70c9fe8d5eaaebaf7b997293f133003ec050e27d4cca2088



## RESULTATREGNSKAP

### SALEN BOLIG AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER        | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt                             | 1    | 8 424 160         | 50 957 337        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>8 424 160</b>  | <b>50 957 337</b> |
| End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer   | 1    | 13 691 477        | 44 928 653        |
| Annen driftskostnad                      | 2    | 138 917           | 96 772            |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>13 830 394</b> | <b>45 025 425</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>-5 406 233</b> | <b>5 931 912</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                       |      | 71 252            | 96                |
| Annen rentekostnad                       |      | -3 911            | 13 939            |
| <b>Resultat av finansposter</b>          |      | <b>75 163</b>     | <b>-13 843</b>    |
| Resultat før skattekostnad               |      | -5 331 070        | 5 918 069         |
| Skattekostnad på resultat                | 3    | -1 172 044        | 1 301 975         |
| <b>Resultat</b>                          |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                       |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |
| <b>OVERFØRINGER</b>                      |      |                   |                   |
| Avsatt til utbytte                       |      | 0                 | 4 000 000         |
| Avsatt til annen egenkapital             |      | 0                 | 616 094           |
| Overført til udekket tap                 | 4    | 3 114 653         | 0                 |
| Overført fra annen egenkapital           | 4    | 1 044 373         | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                  |      | <b>-4 159 026</b> | <b>4 616 094</b>  |



## BALANSE

### SALEN BOLIG AS

| EIENDELER   | Note | 2024              | 2023               |
|---|------|-------------------|--------------------|
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                   |      |                   |                    |
| Beholdning av eiendomsprosjekter holdt for videresalg | 1    | 57 885 345        | 48 716 557         |
| <b>FORDRINGER</b>                                     |      |                   |                    |
| Kundefordringer                                       | 1    | 0                 | 56 594 032         |
| Andre kortsiktige fordringer                          |      | 0                 | 788 556            |
| <b>Sum fordringer</b>                                 |      | <b>0</b>          | <b>57 382 588</b>  |
| <b>INVESTERINGER</b>                                  |      |                   |                    |
| Andre finansielle instrumenter                        |      | 80 000            | 115 000            |
| <b>Sum investeringer</b>                              |      | <b>80 000</b>     | <b>115 000</b>     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                          |      | 522 514           | 46 160             |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                               |      | <b>58 487 859</b> | <b>106 260 304</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                                  |      | <b>58 487 859</b> | <b>106 260 304</b> |

SALEN BOLIG AS

SIDE 3



## BALANSE

### SALEN BOLIG AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                             | Note               | 2024                        | 2023                         |
|--|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>            |                    |                             |                              |
| Aksjekapital                                     | 4, 5               | 430 000                     | 430 000                      |
| Annen innskutt egenkapital                       | 4                  | 6 000 000                   | 0                            |
| <strong>Sum innskutt egenkapital</strong>        |                    | <strong>6 430 000</strong>  | <strong>430 000</strong>     |
| <strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>            |                    |                             |                              |
| Annen egenkapital                                | 4                  | 0                           | 1 044 373                    |
| Udekket tap                                      | 4                  | -3 114 653                  | 0                            |
| <strong>Sum opptjent egenkapital</strong>        |                    | <strong>-3 114 653</strong> | <strong>1 044 373</strong>   |
| <strong>Sum egenkapital</strong>                 | <strong>4</strong> | <strong>3 315 347</strong>  | <strong>1 474 373</strong>   |
| <strong>GJELD</strong>                           |                    |                             |                              |
| <strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>      |                    |                             |                              |
| Utsatt skatt                                     | 3                  | 104 966                     | 1 423 484                    |
| <strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong> |                    | <strong>104 966</strong>    | <strong>1 423 484</strong>   |
| <strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>          |                    |                             |                              |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                   | 6                  | 23 100 000                  | 18 800 000                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                           | 6                  | 13 866 679                  | 10 417 887                   |
| <strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>      |                    | <strong>36 966 679</strong> | <strong>29 217 887</strong>  |
| <strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>                |                    |                             |                              |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                   | 6                  | 0                           | 68 619 026                   |
| Leverandørgjeld                                  |                    | 72 831                      | 1 448 042                    |
| Betalbar skatt                                   | 3                  | 146 474                     | 0                            |
| Utbytte  |                    | 0                           | 4 000 000                    |
| Annen kortsiktig gjeld                           | 1                  | 17 881 562                  | 77 492                       |
| <strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>            |                    | <strong>18 100 867</strong> | <strong>74 144 560</strong>  |
| <strong>Sum gjeld</strong>                       |                    | <strong>55 172 512</strong> | <strong>104 785 931</strong> |
| <strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>        |                    | <strong>58 487 859</strong> | <strong>106 260 304</strong> |

Stathelle, 30.04.2025  
Styret i Salen Bolig AS

Frederic Kristoffersen  
styreleder/daglig leder

Morten Borge  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Selskapsets formål er kjøp og salg av egen fast eiendom.

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

## DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

## 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 OMLØPSMIDLER

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.

## VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## 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 Varebeholdning utbyggingsprosjekter og forskudd fra kunder

| Varebeholdning             | 2024              | 2023              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Prosjekter under utførelse | 57 885 345        | 48 716 557        |
| <b>Sum varelager</b>       | <b>57 885 345</b> | <b>48 716 557</b> |

| Prosjekter i arbeid består av:                      | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| Inntekter på ikke ferdigstilte prosjekter pr. 31.12 | 65 918 192       | 57 494 032       |
| - Påløpte kostnader                                 | -64 442 763      | -50 751 286      |
| <b>Fortjeneste på igangværende prosjekter</b>       | <b>1 475 430</b> | <b>6 742 746</b> |

Oppgjør og forskudd på fellesgjeld fra kunder har pr 31.12 overstegyet opptjent inntekt på prosjektet med kr -17 865 808. Dette er derfor oppført som kortsiktig gjeld.

| Forskudd fra kunder           | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|------|------|
| Forskudd innbetalt fra kunder | 0    | 0    |

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styre.

### REVISOR

Det er kostnadsført kr 13 500 i revisjonshonorar i 2024.



## Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2024              | 2023              |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | 146 474           | 0                 |
| Endring i utsatt skatt                   | -1 318 518        | 1 301 975         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-1 172 044</b> | <b>1 301 975</b>  |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Resultat før skatt                       | -5 331 070        | 5 918 069         |
| Permanente forskjeller                   | 3 600             | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 12 494 182        | -11 437 607       |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | -6 500 919        | 0                 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>665 793</b>    | <b>-5 519 538</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 146 474           | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>146 474</b>    | <b>0</b>          |

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

|                                   | 2024           | 2023              | Endring           |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Tilvirkningskontrakter            | -3 585 582     | 6 742 746         | 10 328 328        |
| Varebeholdning                    | 4 062 701      | 6 228 555         | 2 165 854         |
| <b>Sum</b>                        | <b>477 119</b> | <b>12 971 301</b> | <b>12 494 182</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd | 0              | -6 500 919        | -6 500 919        |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>  | <b>477 119</b> | <b>6 470 382</b>  | <b>5 993 263</b>  |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>        | <b>104 966</b> | <b>1 423 484</b>  | <b>1 318 518</b>  |

## Note 4 Egenkapital

|                                       | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Udekket tap       |            | Sum        |
|---------------------------------------|--------------|----------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                       |              |                            | Annen egenkapital |            |            |
| Pr. 01.01.2024                        | 430 000      | 0                          | 1 044 373         | 0          | 1 474 373  |
| Ikke reg. kapitalforhøyelse per 31.12 | 0            | 6 000 000                  | 0                 |            | 6 000 000  |
| Årets underskudd                      |              | 0                          | -1 044 373        | -3 114 653 | -4 159 026 |
| Pr. 31.12.2024                        | 430 000      | 6 000 000                  | 0                 | -3 114 653 | 3 315 347  |



## Note 5 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SALEN BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

|                 | Antall         | Pålydende | Bokført        |
|-----------------|----------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 430 000        | 1,0       | 430 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>430 000</b> |           | <b>430 000</b> |

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                             | Ordinære       | Eierandel    | Stemmeandel  |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Heimgård Bolig AS           | 215 000        | 50,0         | 50,0         |
| Pbbl Prosjekt AS            | 215 000        | 50,0         | 50,0         |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>430 000</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

## Note 6 Langsiktig gjeld

|                                | 2024              | 2023              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 23 100 000        | 87 419 026        |
| Øvrig langsiktig gjeld         | 13 866 679        | 10 417 887        |
| <b>Sum</b>                     | <b>36 966 679</b> | <b>97 836 914</b> |

Gjeld med forfall senere enn 5 år kr 0,-

Gjeld til kredittinstitusjoner på kr 87 419 026 er sikret med pant i:

- Fast eiendom 3813 Bamble, Gnr 29, Bnr 391, pålydende kr 19 000 000,- 1.pri
- Fast eiendom 3813 Bamble, Gnr 29, Bnr 391, pålydende kr 80 000 000,- 2.pri
- Selvskyldnerkausjon Heimgård Bolig AS, pålydende kr 1 750 000, 1.pri
- Selvskyldnerkausjon PBBL Prosjekt AS, pålydende kr 1 750 000, 1.pri
- Panterett i andel 23, 15, 10, 20, 17, 16, 12, 11, 4, 13, 18, 19, 2, 9, 14, 21, 22 i Salentunet Borettslag pålydende kr 50.000.000,-

Bokført verdi pantsatte eiendeler kr 56 488 144

Øvrig langsiktig gjeld består av rentebærende gjeld til aksjonærene.



## Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

**Salen Bolig AS - årsregnskap 2024**

Unikt dokument Id:

**9dc7677c-89c0-44e8-8da0-7750f833c478**

Dokument fingeravtrykk:

d8db2e6a55ac2784a342969656877da3d1b52a31fe63259d0b82d3b89bc72c9e4e3fbc39b317c83d  
70c9fe8d5eaeabaf7b997293f133003ec050e27d4cca2088

### Undertegnede



**Morten Borge**

E-post: morten.borge@pbbl.no

Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP adresse: 217.8.136.126

Bekreftet med BankID: Morten Borge  
(1969-05-04)

Tillitsfullt tidsstempel:  
2025-04-30 12:40:15 UTC



**Frederic Kristoffersen**

E-post: frederic@pancom.no

Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP adresse: 77.16.221.89

Bekreftet med BankID: Frederic  
Kristoffersen (1988-06-27)

Tillitsfullt tidsstempel:  
2025-04-30 13:15:27 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

**2025-04-30 13:15:27 UTC**



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.  
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



## Revisjonslogg

| Tillitsfullt tidsstempel | Hendelse med innsamlede revisjonsdato  |
|--------------------------|--|
| 2025-04-30 13:15:27 UTC  | Dokument ble signert av Frederic Kristoffersen (frederic@pancom.no)<br>Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 77.16.221.89 - IP Lokasjon: Oslo, Norway   |
| 2025-04-30 13:15:23 UTC  | Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Frederic Kristoffersen (frederic@pancom.no)<br>Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.51 |
| 2025-04-30 13:14:32 UTC  | Dokument ble åpnet av Frederic Kristoffersen (frederic@pancom.no)<br>Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.44                               |
| 2025-04-30 12:40:15 UTC  | Dokument ble signert av Morten Borge (morten.borge@pbbl.no)<br>Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 217.8.136.126 - IP Lokasjon: Oslo, Norway          |
| 2025-04-30 12:40:12 UTC  | Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Morten Borge (morten.borge@pbbl.no)<br>Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.50         |
| 2025-04-30 12:38:26 UTC  | Dokument ble åpnet av Morten Borge (morten.borge@pbbl.no)<br>Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.37                                       |
| 2025-04-30 11:37:00 UTC  | Dokument ble sendt til Alexandra Halvorsen (alexandra.halvorsen@aider.no)<br>Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.12                     |
| 2025-04-30 11:37:00 UTC  | Dokument ble sendt til Morten Borge (morten.borge@pbbl.no)<br>Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.12                                    |
| 2025-04-30 11:36:59 UTC  | Dokument ble sendt til Frederic Kristoffersen (frederic@pancom.no)<br>Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.12                            |
| 2025-04-30 11:36:58 UTC  | Dokument ble forseglet av Aider AS (post.sor@aider.no)<br>Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 130.176.182.12  |
| 2025-04-30 11:35:47 UTC  | Dokument ble opprettet av Aider AS (post.sor@aider.no)<br>Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP adresse: 81.166.15.50 - IP Lokasjon: Molde, Norway             |



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.  
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.