



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 544 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Gunhild Napastaa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 641 572	4 145 444
Sum inntekter		7 641 572	4 145 444
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 971 389	12 695 889
Avskrivning	4, 5	288 262	171 496
Annen driftskostnad	2	6 931 797	6 140 616
Sum kostnader		19 191 448	19 008 001
Driftsresultat		-11 549 876	-14 862 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	17 292 304	24 907 693
Annen finansinntekt		1 237 828	291 366
Sum finansinntekter		18 530 132	25 199 059
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 789	117 769
Annen finanskostnad		1 175 672	288 617
Sum finanskostnader		1 231 461	406 386
Netto finans		17 298 671	24 792 673
Ordinært resultat før skattekostnad		5 748 795	9 930 116
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 529 298	-3 053 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 278 093	12 983 517
Årsresultat		8 278 093	12 983 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	3 898 729	24 465 608
Konsernbidrag	10		6 683 506
Overføringer annen egenkapital	10	4 379 364	-18 165 597
Sum overføringer og disponeringer		8 278 093	12 983 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	4	532 771	673 267
Utsatt skattefordel	3	1 544 351	
Sum immaterielle eiendeler		2 077 122	673 267
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	840 557	924 773
Sum varige driftsmidler		840 557	924 773
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	18 964 064	3 482 613
Lån til foretak i samme konsern	7	20 342 401	6 198 812
Investeringer i tilknyttet selskap	6	18 742 335	18 538 674
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	7 952 419	4 479 887
Sum finansielle anleggsmidler		66 001 219	32 699 986
Sum anleggsmidler		68 918 898	34 298 026
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			1 059 233
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 392 181	3 348 406
Andre fordringer	7	7 247 988	67 030 514
Sum fordringer		8 640 169	70 378 920
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	15 001 364	7 650 685
Sum omløpsmidler		23 641 533	79 088 838
SUM EIENDELER		92 560 431	113 386 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	11 605 182	11 605 182
Sum innskutt egenkapital		11 783 952	11 783 952
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	10	12 112 396	8 213 667
Annen egenkapital	10	39 670 117	35 290 753
Sum opptjent egenkapital		51 782 513	43 504 420
Sum egenkapital		63 566 465	55 288 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		62 540
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 050 000	1 750 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 050 000	1 812 540
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	19 000 000	9 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 332 070	2 126 315
Sum annen langsiktig gjeld		21 332 070	11 526 315
Sum langsiktig gjeld		22 382 070	13 338 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		691 806	955 804
Skyldige offentlige avgifter	8	1 382 388	1 344 142
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	4 537 702	42 459 691
Sum kortsiktig gjeld		6 611 896	44 759 637
Sum gjeld		28 993 966	58 098 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 560 431	113 386 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 384831

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 544 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Gunhild Napastaa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 641 572	4 145 444
Sum inntekter		7 641 572	4 145 444
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 971 389	12 695 889
Avskrivning	4, 5	288 262	171 496
Annen driftskostnad	2	6 931 797	6 140 616
Sum kostnader		19 191 448	19 008 001
Driftsresultat		-11 549 876	-14 862 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	17 292 304	24 907 693
Annen finansinntekt		1 237 828	291 366
Sum finansinntekter		18 530 132	25 199 059
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 789	117 769
Annen finanskostnad		1 175 672	288 617
Sum finanskostnader		1 231 461	406 386
Netto finans		17 298 671	24 792 673
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 529 298	-3 053 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 278 093	12 983 517
Årsresultat		8 278 093	12 983 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	3 898 729	24 465 608
Konsernbidrag	10		6 683 506
Overføringer annen egenkapital	10	4 379 364	-18 165 597
Sum overføringer og disponeringer		8 278 093	12 983 517



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	4	532 771	673 267
Utsatt skattefordel	3	1 544 351	
Sum immaterielle eiendeler		2 077 122	673 267
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	840 557	924 773
Sum varige driftsmidler		840 557	924 773
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	18 964 064	3 482 613
Lån til foretak i samme konsern	7	20 342 401	6 198 812
Investeringer i tilknyttet selskap	6	18 742 335	18 538 674
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	7 952 419	4 479 887
Sum finansielle anleggsmidler		66 001 219	32 699 986
Sum anleggsmidler		68 918 898	34 298 026
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			1 059 233
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 392 181	3 348 406
Andre fordringer	7	7 247 988	67 030 514
Sum fordringer		8 640 169	70 378 920
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	15 001 364	7 650 685
Sum omløpsmidler		23 641 533	79 088 838
SUM EIENDELER		92 560 431	113 386 864

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	11 605 182	11 605 182
Sum innskutt egenkapital		11 783 952	11 783 952
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	10	12 112 396	8 213 667
Annen egenkapital	10	39 670 117	35 290 753
Sum opptjent egenkapital		51 782 513	43 504 420
Sum egenkapital		63 566 465	55 288 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		62 540
Andre avsetninger for			
forpliktelser	6	1 050 000	1 750 000
Sum avsetninger for		1 050 000	1 812 540
forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	19 000 000	9 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 332 070	2 126 315
Sum annen langsiktig gjeld		21 332 070	11 526 315
Sum langsiktig gjeld		22 382 070	13 338 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		691 806	955 804
Skyldige offentlige			
avgifter	8	1 382 388	1 344 142
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	4 537 702	42 459 691
Sum kortsiktig gjeld		6 611 896	44 759 637
Sum gjeld		28 993 966	58 098 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 560 431	113 386 864



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1397.70	139770.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Gruppen AS	95.00	95.00%	Ordinære aksjer
Femax Invest AS	5.00	5.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9598387.00	10648093.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1711231.00	1471449.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	603187.00	521001.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	58584.00	55348.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11971389.00	12695891.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
8.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Lillegården Eiendom AS	50.00%	50.00%		
Buerhaven Trinn 4 AS	85.00%	85.00%		
Seltor Bolig Lørenskog AS	30.00%	30.00%		
Storvegen Bolig AS	40.00%	40.00%		
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Nittedal AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Klosterskogen AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Strømdal AS	80.00%	80.00%		
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Frednes AS	100.00%	100.00%		
BNE Holmestrand Bolig AS	50.00%	50.00%		
Seltor Bolig Rykkinn AS	100.00%	100.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Seltor Bolig AS	Vipevegen 51 3917 PORSGRUNN 0805 Porsgrunn

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Seltor Bolig AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning





Seltor Bolig AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>7 641 572</u>	<u>4 145 444</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	11 971 389	12 695 889
Avskrivning	4, 5	288 262	171 496
Annen driftskostnad	2	<u>6 931 797</u>	<u>6 140 616</u>
Sum driftskostnader		<u>19 191 448</u>	<u>19 008 001</u>
Driftsresultat		<u>-11 549 876</u>	<u>-14 862 557</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	17 292 304	24 907 693
Annen finansinntekt		1 237 828	291 366
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 789	117 769
Annen finanskostnad		<u>1 175 672</u>	<u>288 617</u>
Netto finansposter		<u>17 298 671</u>	<u>24 792 673</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 748 795</u>	<u>9 930 116</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-2 529 298</u>	<u>-3 053 401</u>
Årsresultat		<u>8 278 093</u>	<u>12 983 517</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	3 898 729	24 465 608
Konsernbidrag	10	0	6 683 506
Overføringer annen egenkapital	10	<u>4 379 364</u>	<u>-18 165 597</u>
Sum disponert		<u>8 278 093</u>	<u>12 983 517</u>





Seltor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Hjemmeside	4	532 771	673 267
Utsatt skattefordel	3	1 544 351	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 077 122</u>	<u>673 267</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontormaskiner ol	5	840 557	924 773
Sum varige driftsmidler		<u>840 557</u>	<u>924 773</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	18 964 064	3 482 613
Lån til foretak i samme konsern	7	20 342 401	6 198 812
Investeringer i tilknyttet selskap	6	18 742 335	18 538 674
Lån til tilknyttet selskap	7	7 952 419	4 479 887
Sum finansielle anleggsmidler		<u>66 001 219</u>	<u>32 699 986</u>
Sum anleggsmidler		<u>68 918 898</u>	<u>34 298 026</u>
Omløpsmidler			
Varer		<u>0</u>	<u>1 059 233</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	1 392 181	3 348 406
Andre fordringer	7	7 247 988	67 030 514
Sum fordringer		<u>8 640 169</u>	<u>70 378 920</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	15 001 364	7 650 685
Sum omløpsmidler		<u>23 641 533</u>	<u>79 088 838</u>
Sum eiendeler		<u>92 560 431</u>	<u>113 386 864</u>





Seltor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	11 605 182	11 605 182
Sum innskutt egenkapital		<u>11 783 952</u>	<u>11 783 952</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond for vurderingsforskjeller	10	12 112 396	8 213 667
Annen egenkapital	10	39 670 117	35 290 753
Sum opptjent egenkapital		<u>51 782 513</u>	<u>43 504 420</u>
Sum egenkapital		<u>63 566 465</u>	<u>55 288 372</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	0	62 540
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 050 000	1 750 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 050 000</u>	<u>1 812 540</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	19 000 000	9 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 332 070	2 126 315
Sum annen langsiktig gjeld		<u>21 332 070</u>	<u>11 526 315</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		691 806	955 804
Skyldige offentlige avgifter	8	1 382 388	1 344 142
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	4 537 702	42 459 691
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 611 896</u>	<u>44 759 637</u>
Sum gjeld		<u>28 993 966</u>	<u>58 098 492</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>92 560 431</u>	<u>113 386 864</u>

31. desember 2022
Porsgrunn, 31.03.2023

Elektronisk signering

Stian Råmunddal
styreleder

Elektronisk signering

Axel Christian Knutson
styremedlem, daglig leder

Elektronisk signering

Dan Gunnar Råmunddal
styremedlem





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. Datterselskaper er presentert på linjen "Investeringer i datterselskap" i balansen. Selskapets andel av resultat etter skattekostnad og egenkapital i datterselskap og tilknyttede selskapene er presentert på linjen "Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap" i resultatregnskapet og på linjen "Investeringer i tilknyttet selskap" i balansen. Utbytte og andre utdelinger bokføres som reduksjon av bokført verdi av investeringen i samme år som det er avsatt i underliggende selskap.

Salgsinntekter

Varer og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	9 598 387	10 648 093
Arbeidsgiveravgift	1 711 231	1 471 449
Pensjonskostnader	603 187	521 001
Andre ytelser	58 584	55 348
Sum	<u>11 971 389</u>	<u>12 695 891</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 8 årsverk.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring utsatt skatt	<u>-2 529 298</u>	<u>-3 053 401</u>
Årets totale skattekostnad	<u>-2 529 298</u>	<u>-3 053 401</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	5 748 795	9 930 116
Permanente forskjeller	1 036 173	93 482
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	457 950	570 000
Overskuddsandel av investering DS og TS	-7 238 724	-24 465 608
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-10 053 580	-442 085
Endring i midlertidige forskjeller	<u>147 817</u>	<u>44 508</u>
Alminnelig inntekt	-9 901 569	-14 269 587
Anvendt fremførbart underskudd	0	-21 528 626
Mottatt konsernbidrag	3 180 344	45 167 976
Ytet konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-9 369 763</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-6 721 225</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	<u>-298 546</u>	<u>-150 729</u>
Sum	<u>-298 546</u>	<u>-150 729</u>
Inntektsført avsatt utbytte fra datterselskap og tilknyttet selskap	0	435 000
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-6 721 225</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-7 019 771</u>	<u>284 271</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 544 350	62 540





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Immaterielle eiendeler

	Hjemmeside
Anskaffelseskost pr 01.01.	702 500
Anskaffelseskost 31.12.	702 500
Akk.avskrivninger 31.12.	-169 729
Balanseført verdi pr.31.12.	532 771
Årets avskrivninger	140 508
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	933 009	278 105	1 211 114
Tilgang kjøpte driftsmidler	34 771	28 778	63 549
Anskaffelseskost 31.12.	967 780	306 883	1 274 663
Akk.avskrivning 31.12.	-322 471	-111 635	-434 106
Balanseført pr. 31.12.	645 309	195 248	840 557
Årets avskrivninger	91 186	56 568	147 754
Økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	





Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eierandel	Stemme- andel
Lillegården Eiendom AS	2009	Porsgrunn	50 %	50 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2011	Porsgrunn	85 %	85 %
Seltor Bolig Lørenskog AS	2015	Oslo	100 %	100 %
Storvegen Boliger AS	2017	Porsgrunn	80 %	80 %
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Nittedal AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2020	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2020	Porsgrunn	71 %	71 %
BNE Holmestrand Bolig AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Frednes AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Rykkinn AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 2 AS	2022	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 3 AS	2022	Porsgrunn	100 %	100 %

Investering etter egenkapitalmetoden

Tilknyttede selskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022

Selskap	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte/kons- ernbidrag	Andre endringer	Utgående balanse
Lillegården Eiendom AS	1 978 010	-	84 744	- 1 750 000	-	312 754
Seltor Bolig Lørenskog AS*	147 662	- 135 408	12 254	-	-	-
Storvegen Boliger AS*	1 242 374	- 1 492 059	249 685	-	-	0
BNE Holmestrand Bolig AS	15 170 629	-	4 216 221	-	700 000	18 686 850
Seltor Bolig Klosterskogen AS**	-	343 158	1 596	-	-	341 563
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS**	-	177 591	21 387	-	-	198 978
Seltor Bolig Frednes AS**	-	398 283	1 571	-	-	399 854
Sum	18 538 674	- 1 860 183	4 513 844	- 1 750 000	700 000	18 742 335

* Overgang til datterselskap i 2022.

** Overgang fra datterselskap i 2022.

Datterselskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022

Selskap:	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte/kons- ernbidrag	Andre endringer	Utgående balanse
Buerhaven Trinn 4 AS	312 580	-	2 945 570	-	-	3 258 150
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	986 234	-	600 726	- 1 300 000	-	286 960
Seltor Bolig Nittedal AS	886 902	-	664 709	- 1 300 000	-	251 611
Seltor Bolig Klosterskogen AS**	759 703	- 343 158	73 387	-	343 158	-
Seltor Bolig Strømdal AS	- 265 046	-	319 632	-	1 451 866	867 188
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS**	589 560	177 591	944 741	-	177 590	-
Seltor Bolig Frednes AS**	94 212	796 565	101 085	-	789 692	-
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	94 210	-	6 526	-	-	87 684
Seltor Bolig Rykkinn AS	24 256	-	40 600	-	-	16 344
Seltor Bolig Prosjekt 2 AS	-	30 000	6 137	-	-	23 863
Seltor Bolig Prosjekt 3 AS	-	30 000	5 982	-	-	24 018
Storvegen Boliger AS*	-	13 830 449	44 223	-	-	13 874 672
Seltor Bolig Lørenskog AS*	-	338 521	32 258	-	-	306 263
Sum	3 482 612	14 859 968	2 724 881	- 2 600 000	496 606	18 964 067

* Overgang fra tilknyttet selskap i 2022.

** Overgang til tilknyttet selskap i 2022.





Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v forts.

I balanseført verdi tilknyttede selskaper og datterselskaper inngår følgende merverdier/goodwill:

	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Avskrevet i perioden	Andre endringer	Utgående balanse
BNE Holmestrand Bolig AS	8 247 301		1 441 147 -	700 000	6 106 154
Storvegen Boliger AS*		9 683 363	-		9 683 363
Sum	8 247 301	9 683 363	1 441 147 -	700 000	15 789 517

Andre avsetninger for forpliktelser gjelder betinget vederlag knyttet til kjøp av aksjer.

Merverdien på kr 15 789 517 er relatert til varelager i underliggende selskaper og vil avskrives i takt med fullføringsgraden i det underliggende prosjektet.

Spesifikasjon av inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap

Resultatandeler tilknyttede selskaper	4 513 844
Resultatandeler datterselskaper	2 724 881
Gevinst ved realisasjon av aksjer	10 053 580
Sum	17 292 304





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Kundefordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer på selskap i samme konsern	792 779	2 109 781
Kundefordringer på tilknyttede selskaper	599 402	1 137 405
	<u>1 392 181</u>	<u>3 247 186</u>
<i>Langsiktige fordringer</i>	2022	2021
Buerhaven Trinn 4 AS	2 501 882	2 077 082
Storvegen Boliger AS	10 270 351	0
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2 277 431	1 902 595
Seltor Bolig Strømdal AS	3 163 865	2 161 635
Seltor Bolig Rykkinn AS	4 406 304	57 500
BNE Holmestrand Bolig AS	1 562 090	500 000
Strømdalsjørdet 1 AS	205 760	0
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	1 872 770	0
Seltor Bolig Frednes AS	2 034 368	0
	<u>28 294 821</u>	<u>6 698 812</u>
<i>Kortsiktige fordringer</i>	2022	2021
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2 778 154	13 234 250
Seltor Bolig Nittedal AS	402 191	31 933 726
Seltor AS	0	4 937 739
Lillegården Eiendom AS	0	14 500 000
Seltor Gruppen AS	0	460 000
	<u>3 180 345</u>	<u>65 065 715</u>
<i>Langsiktig gjeld</i>	2022	2021
Seltor AS	2 332 070	2 126 315
	<u>2 332 070</u>	<u>2 126 315</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>	2022	2021
Seltor AS	0	11 263 257
Seltor Gruppen AS	492 396	2 238 163
Seltor Bolig Nittedal AS	313 709	24 908 306
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2 166 959	0
	<u>2 973 064</u>	<u>38 409 726</u>
<i>Leverandørgjeld</i>	2022	2021
Seltor AS	235 484	0
	<u>235 484</u>	<u>0</u>

All gjeld forfaller innen 5 år.

Seltor Bolig AS inngår i konsernet til Seltor Gruppen AS hvor Seltor Gruppen AS er morselskapet. Seltor Gruppen AS utarbeider konsernregnskap der Seltor Bolig AS er konsolidert. Hovedkontor til Seltor Gruppen AS er i Porsgrunn. Konsernregnskapet kan utleveres ved henvendelse til Regnskapsregisteret.

Note 8 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør	554 770





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 397,7	139 770

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Gruppen AS	95	95 %	95 %
Femax Invest AS	5	5 %	5 %
Sum	100	100 %	100 %

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	139 770	39 000	11 605 182	8 213 667	35 290 753	55 288 372
Årsresultat	0	0	0	3 898 729	4 379 364	8 278 093
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	2 480 668	2 480 668
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-2 480 668	-2 480 668
Egenkapital 31.12.	139 770	39 000	11 605 182	12 112 396	39 670 117	63 566 465

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner, pant og garantier

	2022	2021
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjon	19 000 000	9 400 000

Gjeld til kredittinstitusjon forfaller i sin helhet innen fem år etter regnskapsårets slutt.

	2022	2021
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Aksjer	32 561 520	15 170 628

Seltor Bolig AS har stilt garantiansvar for PBBL Prosjekt Dr Munchsgate AS og Buerhaven trinn 3 AS med totalt MNOK 5,1.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Avsetning feriepenger	1 097 977	973 196
Seltor Gruppen AS	492 396	2 238 163
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2 166 959	0
Seltor AS	0	11 263 257
Seltor Bolig Nittedal AS	313 709	24 908 306
Annen kortsiktig gjeld	466 661	2 275 603
Seltor Bolig Klosterskogen AS	0	801 166
Sum	4 537 702	42 459 691





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490088205

Dokument

Seltor Bolig AS Årsregnskap 2022

Hoveddokument

11 sider

Initiert på 2023-03-31 12:17:25 CEST (+0200) av Gunhild

Napastaa (GN)

Ferdigstilt den 2023-04-01 09:51:13 CEST (+0200)

Initiativtaker

Gunhild Napastaa (GN)

Seltor Bolig AS

Organisasjonsnr. 994544322

gunhild.napastaa@seltor.no

+4748165574

Signerende parter

Stian Råmunddal (SR)

Seltor Bolig AS

Stian.Ramunddal@seltor.no

+4741410300

Signert 2023-04-01 09:51:13 CEST (+0200)

Dan Gunnar Råmunddal (DGR)

Teleinvest AS

dan.ramunddal@seltor.no

+4798224629

Signert 2023-03-31 14:17:53 CEST (+0200)

Axel Christian Knutson (ACK)

axel.knutson@seltor.no

+4790156526

Signert 2023-03-31 13:17:54 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 1. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor