



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Christian Wright Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2025

### 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, 06.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 591 186	8 100 273
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 591 186</b>	<b>8 100 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	9 129 221	11 538 571
Avskrivning	4, 5	296 472	296 472
Annen driftskostnad		4 016 512	4 869 451
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 442 205</b>	<b>16 704 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 851 019</b>	<b>-8 604 221</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 522 399	10 833 250
Annen finansinntekt	3, 3	2 248 317	2 329 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 770 716</b>	<b>13 163 150</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 376	33 824
Annen finanskostnad		1 459 083	1 398 946
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 483 459</b>	<b>1 432 770</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 287 257</b>	<b>11 730 380</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 436 238</b>	<b>3 126 159</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 503 667	-1 694 713
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 939 905</b>	<b>4 820 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 939 905</b>	<b>4 820 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	10	-12 616 446	6 295 037
Ordinært utbytte	10		240 000
Konsernbidrag	10		4 560 000
Overføringer annen egenkapital	10	17 556 351	-6 274 165
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 939 905</b>	<b>4 820 872</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Hjemmeside	4	251 779	392 275
Utsatt skattefordel	3	4 732 074	3 228 407
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 983 853</b>	<b>3 620 682</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	528 605	684 581
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>528 605</b>	<b>684 581</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	27 534 273	26 513 028
Lån til foretak i samme konsern	7	25 992 594	21 964 946
Investeringer i tilknyttet selskap	6	20 381 878	28 244 215
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 877 698	5 634 696
Investeringer i aksjer og andeler		144 370	96 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>77 930 813</b>	<b>82 452 885</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 443 271</b>	<b>86 758 148</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	2 011 717	1 032 315
Andre fordringer	7	3 037 829	1 093 364
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 049 546</b>	<b>2 125 679</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>6 470 752</b>	<b>7 519 794</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 520 298</b>	<b>9 645 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 963 569</b>	<b>96 403 621</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	11 605 182	11 605 182
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 783 952</b>	<b>11 783 952</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	10	4 853 201	17 469 647
Annen egenkapital	10	51 890 088	34 333 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 743 289</b>	<b>51 803 385</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 527 241</b>	<b>63 587 337</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 050 000	1 050 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	12 733 334	19 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 347 642	3 900 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 080 976</b>	<b>22 900 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 130 976</b>	<b>23 950 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	397 273	357 889
Skyldige offentlige avgifter	8	940 802	1 028 055
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	6 967 277	7 480 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 305 352</b>	<b>8 866 146</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 436 328</b>	<b>32 816 284</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 963 569</b>	<b>96 403 621</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464729

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Christian Wright Thomassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: 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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 994 544 322  
SELTOR BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 591 186	8 100 273
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 591 186</b>	<b>8 100 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	9 129 221	11 538 571
Avskrivning	4, 5	296 472	296 472
Annen driftskostnad		4 016 512	4 869 451
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 442 205</b>	<b>16 704 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 851 019</b>	<b>-8 604 221</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 522 399	10 833 250
Annen finansinntekt	3, 3	2 248 317	2 329 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 770 716</b>	<b>13 163 150</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 376	33 824
Annen finanskostnad		1 459 083	1 398 946
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 483 459</b>	<b>1 432 770</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 287 257</b>	<b>11 730 380</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 436 238</b>	<b>3 126 159</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 503 667	-1 694 713
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 939 905</b>	<b>4 820 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 939 905</b>	<b>4 820 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	10	-12 616 446	6 295 037
Ordinært utbytte	10		240 000
Konsernbidrag	10		4 560 000
Overføringer annen egenkapital	10	17 556 351	-6 274 165
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 939 905</b>	<b>4 820 872</b>



Organisasjonsnr: 994 544 322  
SELTOR BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Hjemmeside	4	251 779	392 275
Utsatt skattefordel	3	4 732 074	3 228 407
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 983 853</b>	<b>3 620 682</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	528 605	684 581
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>528 605</b>	<b>684 581</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	27 534 273	26 513 028
Lån til foretak i samme konsern	7	25 992 594	21 964 946
Investeringer i tilknyttet selskap	6	20 381 878	28 244 215
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 877 698	5 634 696
Investeringer i aksjer og andeler		144 370	96 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>77 930 813</b>	<b>82 452 885</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 443 271</b>	<b>86 758 148</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	2 011 717	1 032 315
Andre fordringer	7	3 037 829	1 093 364
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 049 546</b>	<b>2 125 679</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>6 470 752</b>	<b>7 519 794</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 520 298</b>	<b>9 645 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 963 569</b>	<b>96 403 621</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	11 605 182	11 605 182
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 783 952</b>	<b>11 783 952</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	10	4 853 201	17 469 647
Annen egenkapital	10	51 890 088	34 333 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 743 289</b>	<b>51 803 385</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 527 241</b>	<b>63 587 337</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses	6	1 050 000	1 050 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	12 733 334	19 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 347 642	3 900 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 080 976</b>	<b>22 900 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 130 976</b>	<b>23 950 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	397 273	357 889
Skyldige offentlige avgifter	8	940 802	1 028 055
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	6 967 277	7 480 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 305 352</b>	<b>8 866 146</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 436 328</b>	<b>32 816 284</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 963 569</b>	<b>96 403 621</b>



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>
	7336467.00	9471523.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1304455.00	1482956.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	437604.00	547847.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50696.00	36243.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9129221.00	11538571.00

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
5.00

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

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet 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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å 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.



### Seltor Bolig AS

#### Noter til regnskapet for 2024

##### *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.

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	7 336 467	9 471 523
Arbeidsgiveravgift	1 304 455	1 482 956
Pensjonskostnader	437 604	547 847
Andre ytelser	50 696	36 243
Sum	<u>9 129 221</u>	<u>11 538 571</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 5 årsverk.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	<u>-1 503 665</u>	<u>-1 684 055</u>
Årets totale skattekostnad	<u>-1 503 665</u>	<u>-1 684 055</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3 436 238	3 126 159
Permanente forskjeller	251 312	3 851
Overskuddsandel av investering DS og TS	-4 883 554	-6 295 038
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-5 638 845	-4 538 212
Endring i midlertidige forskjeller	<u>171 028</u>	<u>252 326</u>
Alminnelig inntekt	-6 663 821	-7 450 914
Anvendt fremførbart underskudd	0	-48 443
Mottatt konsernbidrag	<u>0</u>	<u>48 443</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-6 663 821</u>	<u>-7 450 914</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Driftsmidler inkl goodwill	<u>-632 561</u>	<u>-461 533</u>
Sum	<u>-632 561</u>	<u>-461 533</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-20 876 857</u>	<u>-14 213 034</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-21 509 418</u>	<u>-14 674 567</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-4 732 072	-3 228 405



## Seltor Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Immaterielle eiendeler

	<b>Hjemmeside</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.	702 500
Anskaffelseskost 31.12.	702 500
Akk.avskrivninger 31.12.	-450 721
Balanseført verdi pr.31.12.	251 779
Årets avskrivninger	140 496
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	967 780	306 883	1 274 663
Anskaffelseskost 31.12.	967 780	306 883	1 274 663
Akk.avskrivning 31.12.	-511 664	-234 395	-746 059
Balanseført pr. 31.12.	456 116	72 488	528 604
Årets avskrivninger	94 596	61 380	155 976
Økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



## Seltor Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor
Seltor Bolig AS	Vipevegen 51 3917 PORSGRUNN 0805 Porsgrunn

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel
Lillegården Eiendom AS	2009	Porsgrunn	50 %	50 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2011	Porsgrunn	85 %	85 %
Seltor Bolig Lørenskog AS	2015	Oslo	30 %	30 %
Storvegen Bolig AS	2017	Porsgrunn	40 %	40 %
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Nittedal AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2020	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2020	Porsgrunn	80 %	80 %
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Frednes AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
BNE Holmestrand Bolig AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Rykkinn AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %

Investering etter egenkapitalmetoden (datterselskaper)



### Seltor Bolig AS

#### Noter til regnskapet for 2024

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

<i>Kundefordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer på selskap i samme konsern	693 854	673 595
Kundefordringer på tilknyttede selskaper	625 246	358 719
	<u>1 319 100</u>	<u>1 032 314</u>
<i>Langsiktige fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Buerhaven Trinn 4 AS	3 416 406	2 644 698
Storvegen Boliger AS	9 413 392	8 446 987
Seltor Bolig Nittedal AS	10 000	0
Seltor Bolig Klosterskogen AS	3 698 485	4 910 426
Seltor Bolig Strømdal AS	5 238 773	4 486 459
Seltor Bolig Rykkinn AS	7 660 820	6 386 803
Strømdalsjørdet 1 AS	128 893	150 000
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	0	574 270
Seltor Bolig Gulsetveien AS	253 202	0
Seltor Bolig Ulefossvegen AS	50 320	0
	<u>29 870 291</u>	<u>27 599 643</u>
<i>Kortsiktige fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	0	500 000
Seltor Bolig Nittedal AS	0	448 443
	<u>0</u>	<u>948 443</u>
<i>Langsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor AS	3 997 642	3 900 138
Seltor Bolig Tønsberg AS	350 000	0
	<u>4 347 642</u>	<u>3 900 138</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor Gruppen AS	5 304 705	5 064 705
	<u>5 304 705</u>	<u>5 064 705</u>
<i>Leverandørgjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor AS	164 053	137 180
	<u>164 053</u>	<u>137 180</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

	<b>2024</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	386 587



## Seltor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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	17 469 647	34 333 738	63 587 337
Årsresultat	0	0	0	0	4 939 905	4 939 905
Overføring fond for vurderingsforskj.	0	0	0	-12 616 446	12 616 446	0
Egenkapital 31.12.	139 770	39 000	11 605 182	4 853 201	51 890 089	68 527 242

#### Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner, pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon	12 733 334	19 000 000

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

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Aksjer	38 584 128	49 634 244

#### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Avsetning feriepenger	795 160	873 134
Seltor Gruppen AS	5 304 705	5 064 705
Annen kortsiktig gjeld	867 409	1 302 363
Avsatt utbytte	0	240 000
Sum	6 967 274	7 480 202



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor 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 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 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 intern kontroll 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 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 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 12. April 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RFO6R-GH3WR-TY350-GUYDS-F9EJ-89KAR



# 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."

## Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 2.151.xxx.xxx

2025-04-12 18:38:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RFC06R-GH3WR-TY350-GUYDS-F9EJ-89KAR

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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.



Seltor Bolig AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning





## Seltor Bolig AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		5 591 186	8 100 273
Sum driftsinntekter		<u>5 591 186</u>	<u>8 100 273</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	9 129 221	11 538 571
Avskrivning	4, 5	296 472	296 472
Annen driftskostnad		<u>4 016 512</u>	<u>4 869 451</u>
Sum driftskostnader		<u>13 442 205</u>	<u>16 704 494</u>
Driftsresultat		<u>-7 851 019</u>	<u>-8 604 221</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 522 399	10 833 250
Annen finansinntekt		2 248 317	2 329 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 376	33 824
Annen finanskostnad		<u>1 459 083</u>	<u>1 398 946</u>
Netto finansposter		<u>11 287 257</u>	<u>11 730 380</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 436 238</u>	<u>3 126 159</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-1 503 667</u>	<u>-1 694 713</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>4 939 905</u>	<u>4 820 872</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	10	-12 616 446	6 295 037
Ordinært utbytte	10	0	240 000
Konsernbidrag	10	0	4 560 000
Overføringer annen egenkapital	10	<u>17 556 351</u>	<u>-6 274 165</u>
Sum disponert		<u>4 939 905</u>	<u>4 820 872</u>





## Seltor Bolig AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Hjemmeside	4	251 779	392 275
Utsatt skattefordel	3	4 732 074	3 228 407
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 983 853</u>	<u>3 620 682</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	528 605	684 581
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	27 534 273	26 513 028
Lån til foretak i samme konsern	7	25 992 594	21 964 946
Investeringer i tilknyttet selskap	6	20 381 878	28 244 215
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 877 698	5 634 696
Investeringer i aksjer og andeler		144 370	96 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>77 930 813</u>	<u>82 452 885</u>
Sum anleggsmidler		<u>83 443 271</u>	<u>86 758 148</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	2 011 717	1 032 315
Andre fordringer	7	3 037 829	1 093 364
Sum fordringer		<u>5 049 546</u>	<u>2 125 679</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	6 470 752	7 519 794
Sum omløpsmidler		<u>11 520 298</u>	<u>9 645 473</u>
Sum eiendeler		<u>94 963 569</u>	<u>96 403 621</u>





## Seltor Bolig AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<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	10	4 853 201	17 469 647
Annen egenkapital	10	51 890 088	34 333 738
Sum opptjent egenkapital		<u>56 743 289</u>	<u>51 803 385</u>
Sum egenkapital		<u>68 527 241</u>	<u>63 587 337</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 050 000	1 050 000
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	12 733 334	19 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 347 642	3 900 138
Sum annen langsiktig gjeld		<u>17 080 976</u>	<u>22 900 138</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	397 273	357 889
Skyldige offentlige avgifter	8	940 802	1 028 055
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	6 967 277	7 480 202
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 305 352</u>	<u>8 866 146</u>
Sum gjeld		<u>26 436 328</u>	<u>32 816 284</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>94 963 569</u>	<u>96 403 621</u>

31. desember 2024  
Porsgrunn, 11.04.2025

*Elektronisk signering*

Axel Christian Knutson  
Daglig leder/styremedlem

*Elektronisk signering*

Dan Gunnar Råmunddal  
Styremedlem

*Elektronisk signering*

Stian Råmunddal  
Styreleder





## Seltor Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet 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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å 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.





## Seltor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### *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.

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	7 336 467	9 471 523
Arbeidsgiveravgift	1 304 455	1 482 956
Pensjonskostnader	437 604	547 847
Andre ytelser	50 696	36 243
Sum	<u>9 129 221</u>	<u>11 538 571</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 5 årsverk.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	-1 503 665	-1 684 055
Årets totale skattekostnad	<u>-1 503 665</u>	<u>-1 684 055</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3 436 238	3 126 159
Permanente forskjeller	251 312	3 851
Overskuddsandel av investering DS og TS	-4 883 554	-6 295 038
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-5 638 845	-4 538 212
Endring i midlertidige forskjeller	171 028	252 326
Alminnelig inntekt	-6 663 821	-7 450 914
Anvendt fremførbart underskudd	0	-48 443
Mottatt konsernbidrag	0	48 443
Årets skattegrunnlag	<u>-6 663 821</u>	<u>-7 450 914</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-632 561	-461 533
Sum	<u>-632 561</u>	<u>-461 533</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 876 857	-14 213 034
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-21 509 418</u>	<u>-14 674 567</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-4 732 072	-3 228 405





## Seltor Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Immaterielle eiendeler

	<b>Hjemmeside</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.	702 500
Anskaffelseskost 31.12.	702 500
Akk.avskrivninger 31.12.	-450 721
Balanseført verdi pr.31.12.	251 779
Årets avskrivninger	140 496
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	967 780	306 883	1 274 663
Anskaffelseskost 31.12.	967 780	306 883	1 274 663
Akk.avskrivning 31.12.	-511 664	-234 395	-746 059
Balanseført pr. 31.12.	456 116	72 488	528 604
Årets avskrivninger	94 596	61 380	155 976
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 %
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 Ulefossvegen AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Rykkinn AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Gulsetvegen AS	2022	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 3 AS	2022	Porsgrunn	100 %	100 %

*Investerina etter egenkapitalmetoden*

### Tilknyttede selskaper:

*Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2024*

Selskap	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte/kons- ernbidrag	Andre endringer	Utgående balanse
Lillegården Eiendom AS	256 977	-	214 029	-	-	471 006
BNE Holmestrand Bolig AS	26 346 725	-	5 351 712	- 17 500 000	-	14 198 437
Seltor Bolig Klosterskogen AS*	303 213	-	43 180	-	3 000 000	3 260 033
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS*	1 337 302	-	422 614	-	1 250 000	2 164 688
Seltor Bolig Ulefossvegen AS** **	85 292	- 342 646	- 54 931	-	600 000	287 715
<b>Sum</b>	<b>28 329 509</b>	<b>- 342 646</b>	<b>5 045 016</b>	<b>- 17 500 000</b>	<b>4 850 000</b>	<b>20 381 878</b>

\* Andre endringer i Seltor Bolig Klosterskogen AS, Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS og Seltor Bolig Ulefossvegen AS består av kapitalforhøyelse på henholdsvis kr 3 000 000, kr 1 250 000 og kr 600 000.

\*\* Selskapet er solgt fra 100% til 50% i 2024 og lå tidligere som investering i datterselskap.

### Datterselskaper:

*Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2024*

Selskap:	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte/kons- ernbidrag	Andre endringer	Utgående balanse
Buerhaven Trinn 4 AS	2 209 083	-	822 516	-	-	1 386 567
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	217 176	-	46 044	-	-	171 132
Seltor Bolig Nittedal AS	124 610	-	37 553	-	-	87 057
Seltor Bolig Strømdal AS*	537 820	-	369 196	-	213 000	381 624
Seltor Bolig Rykkinn AS*	6 885	-	47 346	-	255 000	309 231
Seltor Bolig Gulsetvegen AS*	22 125	-	20 714	-	800 000	801 411
Seltor Bolig Prosjekt 3 AS	22 514	-	10 557	-	-	11 957
Storvegen Boliger AS	23 287 521	-	1 098 172	-	-	24 385 693
<b>Sum</b>	<b>26 427 734</b>	<b>-</b>	<b>1 61 062</b>	<b>-</b>	<b>1 268 000</b>	<b>27 534 672</b>

\* Andre endringer i Seltor Bolig Strømdal AS, Seltor Bolig Rykkinn AS og Seltor Bolig Gulsetvegen AS består av kapitalforhøyelse på henholdsvis kr 213 000, kr 255 000 og kr 800 000.





## 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	3 251 191		2 380 951	-	870 240
Storvegen Boliger AS	9 018 336		277 130		8 741 206
Sum	12 269 527	-	2 658 081	-	9 611 446

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

Merverdien på kr 9 611 446 er relatert til varelager i underliggende selskaper og avskrives i takt med fullføringsgraden i det underliggende prosjektet.

Spesifikasjon av inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap

Resultatandeler tilknyttede selskaper	5 045 016
Resultatandeler datterselskaper	- 161 462
Gevinst ved realisasjon av aksjer	5 638 845
Sum	10 522 399





## Seltor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2024

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

<i>Kundefordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer på selskap i samme konsern	693 854	673 595
Kundefordringer på tilknyttede selskaper	625 246	358 719
	<u>1 319 100</u>	<u>1 032 314</u>
<i>Langsiktige fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Buerhaven Trinn 4 AS	3 416 406	2 644 698
Storvegen Boliger AS	9 413 392	8 446 987
Seltor Bolig Nittedal AS	10 000	0
Seltor Bolig Klosterskogen AS	3 698 485	4 910 426
Seltor Bolig Strømdal AS	5 238 773	4 486 459
Seltor Bolig Rykkinn AS	7 660 820	6 386 803
Strømdalsjørdet 1 AS	128 893	150 000
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	0	574 270
Seltor Bolig Gulsetveien AS	253 202	0
Seltor Bolig Ulefossvegen AS	50 320	0
	<u>29 870 291</u>	<u>27 599 643</u>
<i>Kortsiktige fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	0	500 000
Seltor Bolig Nittedal AS	0	448 443
	<u>0</u>	<u>948 443</u>
<i>Langsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor AS	3 997 642	3 900 138
Seltor Bolig Tønsberg AS	350 000	0
	<u>4 347 642</u>	<u>3 900 138</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor Gruppen AS	5 304 705	5 064 705
	<u>5 304 705</u>	<u>5 064 705</u>
<i>Leverandørgjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seltor AS	164 053	137 180
	<u>164 053</u>	<u>137 180</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

	<b>2024</b>
Bundne skattetrekksmidler utgjør	386 587





## Seltor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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	17 469 647	34 333 738	63 587 337
Årsresultat	0	0	0	0	4 939 905	4 939 905
Overføring fond for vurderingsforskj.	0	0	0	-12 616 446	12 616 446	0
Egenkapital 31.12.	139 770	39 000	11 605 182	4 853 201	51 890 089	68 527 242

#### Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner, pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon	12 733 334	19 000 000

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

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Aksjer	38 584 128	49 634 244

#### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Avsetning feriepenger	795 160	873 134
Seltor Gruppen AS	5 304 705	5 064 705
Annen kortsiktig gjeld	867 409	1 302 363
Avsatt utbytte	0	240 000
Sum	6 967 274	7 480 202





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544058723

### Dokument

Seltor Bolig AS Årsregnskap 2024  
Hoveddokument  
11 sider  
Initiert på 2025-04-11 13:10:21 CEST (+0200) av Gunhild  
Napastaa (GN)  
Ferdigstilt den 2025-04-11 21:24:24 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Gunhild Napastaa (GN)  
gunhild.napastaa@seltor.no  
+4748165574

### Underskriverne

Axel Christian Knutson (ACK)  
Seltor Bolig AS  
axel.knutson@seltor.no  
+4790156526



Navnet norsk BankID oppga var "Axel Christian Knutson"  
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2024-10-31 09:27:43 CET (+0100)  
Signert 2025-04-11 13:23:08 CEST (+0200)

Stian Råmunddal (SR)  
Seltor Bolig AS  
stian.ramunddal@seltor.no  
+4741410300



Navnet norsk BankID oppga var "Stian Råmunddal"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2025-02-05 21:00:48 CET (+0100)  
Signert 2025-04-11 14:05:14 CEST (+0200)

Dan Råmunddal (DR)  
dr@seltor.no  
+4798224629



Navnet norsk BankID oppga var "Dan Gunnar  
Råmunddal"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2025-03-06 07:50:20 CET (+0100)  
Signert 2025-04-11 21:24:24 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544058723

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>

