



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	925 471 798
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELTOR BOLIG STRØMDAL AS
Forretningsadresse:	Dokkvegen 8 3920 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	06.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		63 900	215 149
<b>Sum kostnader</b>		<b>63 900</b>	<b>215 149</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-63 900</b>	<b>-215 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 022	70
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 022</b>	<b>70</b>
Annen finanskostnad		601 951	423 749
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>601 951</b>	<b>423 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-584 929</b>	<b>-423 679</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-648 829</b>	<b>-638 828</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-142 742	-140 542
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-506 087</b>	<b>-498 286</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-506 087</b>	<b>-498 286</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	4	-506 087	-498 286
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-506 087</b>	<b>-498 286</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	411 028	268 286
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>411 028</b>	<b>268 286</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	7 065 279	7 065 279
Lån til foretak i samme konsern	6	171 288	127 501
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 236 567</b>	<b>7 192 780</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 647 595</b>	<b>7 461 066</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>7 153 793</b>	<b>6 408 585</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	16 817	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 817</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>154 680</b>	<b>111 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 325 290</b>	<b>6 520 461</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 972 885</b>	<b>13 981 527</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	40 000	40 000
Overkurs	4	2 048 430	2 048 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 088 430</b>	<b>2 088 430</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-1 445 714	-939 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 445 714</b>	<b>-939 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>642 716</b>	<b>1 148 803</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 750 000	7 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	7 390 869	5 464 984
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 140 869</b>	<b>12 564 984</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 140 869</b>	<b>12 564 984</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6, 6	56 995	163 044
Annen kortsiktig gjeld	6, 6	132 305	104 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 300</b>	<b>267 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 330 169</b>	<b>12 832 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 972 885</b>	<b>13 981 527</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 525926

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 471 798  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG STRØMDAL AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 8  
3920 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 06.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 925 471 798  
SELTOR BOLIG STRØMDAL AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		63 900	215 149
<b>Sum kostnader</b>		<b>63 900</b>	<b>215 149</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-63 900</b>	<b>-215 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 022	70
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 022</b>	<b>70</b>
Annen finanskostnad		601 951	423 749
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>601 951</b>	<b>423 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-584 929</b>	<b>-423 679</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-648 829</b>	<b>-638 828</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-142 742	-140 542
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-506 087</b>	<b>-498 286</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-506 087</b>	<b>-498 286</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	4	-506 087	-498 286
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-506 087</b>	<b>-498 286</b>



Organisasjonsnr: 925 471 798  
SELTOR BOLIG STRØMDAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	411 028	268 286
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>411 028</b>	<b>268 286</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	7 065 279	7 065 279
Lån til foretak i samme konsern	6	171 288	127 501
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 236 567</b>	<b>7 192 780</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 647 595</b>	<b>7 461 066</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	7	7 153 793	6 408 585
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	16 817	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 817</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		154 680	111 876
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 325 290</b>	<b>6 520 461</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 972 885</b>	<b>13 981 527</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	40 000	40 000
Overkurs	4	2 048 430	2 048 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 088 430</b>	<b>2 088 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-1 445 714	-939 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 445 714</b>	<b>-939 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>642 716</b>	<b>1 148 803</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	6 750 000	7 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	7 390 869	5 464 984
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 140 869</b>	<b>12 564 984</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 140 869</b>	<b>12 564 984</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6, 6	56 995	163 044
Annen kortsiktig gjeld	6, 6	132 305	104 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 300</b>	<b>267 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 330 169</b>	<b>12 832 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 972 885</b>	<b>13 981 527</b>



Organisasjonsnr: 925 471 798  
SELTOR BOLIG STRØMDAL AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
8

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	400.00	40000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Bolig AS	71.00	71.00%	Ordinære aksjer
Skien Sbb1 Eiendom AS	20.00	20.00%	Ordinære aksjer
Strømdalspynten Invest AS	9.00	9.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**



## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note  
5

## 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>
Strømdalspynten AS	100.00%	100.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Building a better  
working world

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 Strømdal AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Strømdal AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 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



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 regnskapestimatene 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, 30. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5CE58-J3WL0-LGBDS-X8KU0-154GB-8EPFF



# 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: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 09:14:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5CES8-J3WLO-LGBDS-X8KU0-154GB-8EPPF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Seltor Bolig Strømdal AS

---

## Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning





## Seltor Bolig Strømdal AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad		63 900	215 149
Driftsresultat		<u>-63 900</u>	<u>-215 149</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 022	70
Annen finanskostnad		<u>601 951</u>	<u>423 749</u>
Netto finansposter		<u>-584 929</u>	<u>-423 679</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-648 829</u>	<u>-638 828</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-142 742</u>	<u>-140 542</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-506 087</u>	<u>-498 286</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	4	-506 087	-498 286





## Seltor Bolig Strømdal AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	411 028	268 286
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	7 065 279	7 065 279
Lån til foretak i samme konsern	6	171 288	127 501
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 236 567</u>	<u>7 192 780</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 647 595</u>	<u>7 461 066</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekt under utvikling	7	<u>7 153 793</u>	<u>6 408 585</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	16 817	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>154 680</u>	<u>111 876</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 325 290</u>	<u>6 520 461</u>
Sum eiendeler		<u>14 972 885</u>	<u>13 981 527</u>





## Seltor Bolig Strømdal AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	40 000	40 000
Overkurs	4	2 048 430	2 048 430
Sum innskutt egenkapital		<u>2 088 430</u>	<u>2 088 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-1 445 714	-939 627
Sum egenkapital		<u>642 716</u>	<u>1 148 803</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 750 000	7 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	7 390 869	5 464 984
Sum annen langsiktig gjeld		<u>14 140 869</u>	<u>12 564 984</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	56 995	163 044
Annen kortsiktig gjeld	6	132 305	104 696
Sum kortsiktig gjeld		<u>189 300</u>	<u>267 740</u>
Sum gjeld		<u>14 330 169</u>	<u>12 832 724</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>14 972 885</u>	<u>13 981 527</u>

31. desember 2023

Porsgrunn, 12.04.2024

Axel Christian Knutson  
Styreleder

Marianne Hegna  
Styremedlem

Thor Erland Stange  
Styremedlem, Daglig leder





## Seltor Bolig Strømdal AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### 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 kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

##### *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.

##### *Prosjekt under utvikling og varebeholdninger*

Prosjekt under utvikling i egen regi er ført som omløpsmidler i balansen. Prosjektene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas ikke innteksføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

Selskapet aktiverer alle byggelånsrenter og disse resultatføres som varekostnader i takt med realiseringen av prosjektene.

##### *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 Strømdal AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	-146 442	-140 542
Årets totale skattekostnad	<u>-146 442</u>	<u>-140 542</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-648 829	-638 828
Resultatført konsernbidrag	-16 817	0
Endring i midlertidige forskjeller	-450 885	-227 516
Alminnelig inntekt	-1 116 531	-866 344
Mottatt konsernbidrag	16 817	0
Årets skattegrunnlag	<u>-1 099 714</u>	<u>-866 344</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varebeholdning	716 398	265 513
Sum	<u>716 398</u>	<u>265 513</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 584 711	-1 484 997
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 868 313</u>	<u>-1 219 484</u>
 Utsatt skattefordel (22 %)	-411 029	-268 286

Selskapet er i utviklingsfasen og det forventes fremtidig positiv kontantstrøm når prosjektet realiseres slik at balanseført utsatt skattefordel kan utnyttes.

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	40 000	2 048 430	-939 627	1 148 803
Årsresultat	0	0	-506 087	-506 087
Egenkapital 31.12.2023	<u>40 000</u>	<u>2 048 430</u>	<u>-1 445 714</u>	<u>642 716</u>

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12
Strømdalspynten AS	16.12.2021	Porsgrunn	100 %	100 %	7 065 279





## Seltor Bolig Strømdal AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Fordringer til foretak i samme konsern</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lån til foretak i samme konsern	171 288	127 501
Andre fordringer	16 817	0
Sum	<u>188 105</u>	<u>127 501</u>

  

<i>Gjeld til foretak i samme konsern</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld til selskap i konsern	56 995	155 000
Gjeld til aksjonærer	6 988 313	5 169 324
Sum	<u>7 045 308</u>	<u>5 324 324</u>

Selskapet inngår i konsolideringen til Seltor Gruppen AS. Forretningskontoret til Seltor Gruppen AS er ved adressen Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

#### Note 7 - Prosjekt under utvikling

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Prosjekt under utvikling	7 153 793	6 408 585

Prosjekt under utvikling gjelder prosjekt- og utviklingskostnader for boligprosjekt i Skien Kommune (1/874 og 1/875). Påløpte prosjektkostnader balanseføres som prosjekt under utvikling. Prosjekt under utvikling verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	100	400	40 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Seltor Bolig AS	71	71 %	71 %
Skien Sbbl Eiendom AS	20	20 %	20 %
Strømdalspynten Invest AS	9	9 %	9 %
Sum	<u>100</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>





## Seltor Bolig Strømdal AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 9 - Langsiktig gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 750 000	7 100 000
Gjeld til aksjonærer og nærstående parter	7 390 869	5 464 984
Sum	<u>14 140 869</u>	<u>12 564 984</u>

Som sikkerhet for lånet har kredittinstitusjonen tatt pant i eiendommene gnr. 1, bnr. 874 og gnr. 1, bnr. 875 i Skien Kommune som eies av Strømdalspynten AS. Seltor Bolig Strømdal AS eier 100 % av aksjene i Strømdalspynten AS.

All gjeld innfris i sin helhet innen fem år etter balansedato.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515165995

### Dokument

**Seltor Bolig Strømdal AS Årsregnskap 2023**  
Hoveddokument  
8 sider  
*Initiert på 2024-04-14 21:37:38 CEST (+0200) av Gunhild Napastaa (GN)*  
*Ferdigstilt den 2024-04-15 19:42:40 CEST (+0200)*

### Initiativtaker

**Gunhild Napastaa (GN)**  
Seltor Bolig AS  
Organisasjonsnr. 994544322  
*gunhild.napastaa@seltor.no*  
+4748165574

### Underskriverne

**Axel Christian Knutson (ACK)**  
*Axel.Knutson@seltor.no*  
+4790156526  
*Signert 2024-04-14 21:40:00 CEST (+0200)*

**Marianne Hegna (MH)**  
*Marianne.Hegna@skien.bbl.no*  
+4790125473  
*Signert 2024-04-15 19:42:40 CEST (+0200)*

**Thor Erland Stange (TES)**  
*thor.erland.stange@seltor.no*  
+4793066788  
*Signert 2024-04-14 22:35:11 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>

