



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 556 173 | 3 545 996 |
| Sum inntekter | | 3 556 173 | 3 545 996 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 1 313 674 | 1 257 451 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 548 347 | 540 267 |
| Annen driftskostnad | | 1 392 458 | 1 514 071 |
| Sum kostnader | | 3 254 479 | 3 311 789 |
| Driftsresultat | | 301 694 | 234 207 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 161 | 568 |
| Sum finansinntekter | | 161 | 568 |
| Annen rentekostnad | | 590 404 | 611 713 |
| Sum finanskostnader | | 590 404 | 611 713 |
| Netto finans | | -590 243 | -611 145 |
| Resultat før skattekostnad | | -288 548 | -376 938 |
| Skattekostnad | 3, 4 | -63 481 | -82 926 |
| Årsresultat | | -225 068 | -294 012 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -225 068 | -294 012 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3, 4 | 1 217 345 | 1 153 864 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 217 345 | 1 153 864 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 6 | 21 390 024 | 21 886 832 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 6 | 467 369 | 352 521 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 857 393 | 22 239 353 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 23 074 738 | 23 393 217 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 437 869 | 442 210 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 250 702 | 214 651 |
| Sum fordringer | | 688 571 | 656 861 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 152 853 | 301 937 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 152 853 | 301 937 |
| Sum omløpsmidler | | 841 424 | 958 798 |
| SUM EIENDELER | | 23 916 162 | 24 352 015 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 113 970 | 113 970 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | -1 142 301 | -1 142 301 |
| Sum innskutt egenkapital | | -1 028 331 | -1 028 331 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | 2 101 066 | 1 875 998 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 101 066 | -1 875 998 |
| Sum egenkapital | | -3 129 397 | -2 904 329 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 7 675 000 | 7 951 482 |
| Langsiktig konserngjeld | 9 | 18 273 014 | 18 213 014 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 125 197 | 181 552 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 073 211 | 26 346 048 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 204 021 | 182 167 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 | 159 598 | 164 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 608 729 | 563 434 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 972 348 | 910 296 |
| Sum gjeld | | 27 045 559 | 27 256 344 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 23 916 162 | 24 352 015 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 376336

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: John Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 984 673 116
SELSBAKK EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 556 173 | 3 545 996 |
| Sum inntekter | | 3 556 173 | 3 545 996 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 1 313 674 | 1 257 451 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 548 347 | 540 267 |
| Annen driftskostnad | | 1 392 458 | 1 514 071 |
| Sum kostnader | | 3 254 479 | 3 311 789 |
| Driftsresultat | | 301 694 | 234 207 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 161 | 568 |
| Sum finansinntekter | | 161 | 568 |
| Annen rentekostnad | | 590 404 | 611 713 |
| Sum finanskostnader | | 590 404 | 611 713 |
| Netto finans | | -590 243 | -611 145 |
| Resultat før skattekostnad | | -288 548 | -376 938 |
| Skattekostnad | 3, 4 | -63 481 | -82 926 |
| Årsresultat | | -225 068 | -294 012 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -225 068 | -294 012 |



Organisasjonsnr: 984 673 116
SELSBAKK EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3, 4 | 1 217 345 | 1 153 864 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 217 345 | 1 153 864 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 6 | 21 390 024 | 21 886 832 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 6 | 467 369 | 352 521 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 857 393 | 22 239 353 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 23 074 738 | 23 393 217 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 437 869 | 442 210 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 250 702 | 214 651 |
| Sum fordringer | | 688 571 | 656 861 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 152 853 | 301 937 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 152 853 | 301 937 |
| Sum omløpsmidler | | 841 424 | 958 798 |
| SUM EIENDELER | | 23 916 162 | 24 352 015 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | | |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 5, 8 | 113 970 | 113 970 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | -1 142 301 | -1 142 301 |
| Sum innskutt egenkapital | | -1 028 331 | -1 028 331 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | 2 101 066 | 1 875 998 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 101 066 | -1 875 998 |
| Sum egenkapital | | -3 129 397 | -2 904 329 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 7 675 000 | 7 951 482 |
| Langsiktig konserngjeld | 9 | 18 273 014 | 18 213 014 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 125 197 | 181 552 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 073 211 | 26 346 048 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 204 021 | 182 167 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 | 159 598 | 164 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 608 729 | 563 434 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 972 348 | 910 296 |
| Sum gjeld | | 27 045 559 | 27 256 344 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 23 916 162 | 24 352 015 |



Organisasjonsnr: 984 673 116
SELSBAKK EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

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

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

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Anleggsmidler
Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.
Inntektsføring
Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.
Fortsatt drift
Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Lønn | Årets | Fjorårets |
| | 1143816.00 | 1085877.00 |
| Folketrygdavgift | Årets | Fjorårets |
| | 169159.00 | 171574.00 |
| Andre ytelser | Årets | Fjorårets |



698.00 0.00

| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 1313674.00 | 1257451.00 |

Mer om årsverk og lønn

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

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Annen langsiktig gjeld

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 18273014.00 | 18213014.00 |

Note

6

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har 1 lån i Handelsbanken.

Saldo pr 31.12.25 er kr 7 675

000,-.

Lånet er et NIBOR-lån der innfrielsesdato er satt til slutten av 2027, men som nok vil forlenges utover dette.

Eiendommene i selskapet er

stilt som pantstillelse for lånene.



Selskapet har et billån på kr 125
197,- pr 31.12.25.



Revisjonsfirmaet
LEIF LANGØ AS
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Selsbakk Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selsbakk Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter viser det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 13. april 2026

Revisjonsfirmaet Leif Langø AS



Leif Langø

Statsautorisert revisor



Årsregnskap for
SELBAKK EIENDOM AS

984673116

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



SELSBAKK EIENDOM AS
984 673 116

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 556 173 | 3 545 996 |
| Sum driftsinntekter | | 3 556 173 | 3 545 996 |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | -1 313 674 | -1 257 451 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | -548 347 | -540 267 |
| Annen driftskostnad | | -1 392 458 | -1 514 071 |
| Sum driftskostnader | | -3 254 479 | -3 311 789 |
| Driftsresultat | | 301 694 | 234 207 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 161 | 568 |
| Sum finansinntekter | | 161 | 568 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -590 404 | -611 713 |
| Sum finanskostnader | | -590 404 | -611 713 |
| Netto finans | | -590 243 | -611 145 |
| Resultat før skattekostnad | | -288 548 | -376 938 |
| Skattekostnad | 3, 4 | 63 481 | 82 926 |
| Årsresultat | | -225 068 | -294 012 |
| Overføringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -225 068 | -294 012 |
| Sum overføringer | | -225 068 | -294 012 |



SELSBAKK EIENDOM AS
984 673 116

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3, 4 | 1 217 345 | 1 153 864 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 217 345 | 1 153 864 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 6 | 21 390 024 | 21 886 832 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 6 | 467 369 | 352 521 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 857 393 | 22 239 353 |
| Sum anleggsmidler | | 23 074 738 | 23 393 217 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 437 869 | 442 210 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 250 702 | 214 651 |
| Sum fordringer | | 688 571 | 656 861 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 152 853 | 301 937 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 152 853 | 301 937 |
| Sum omløpsmidler | | 841 424 | 958 798 |
| SUM EIENDELER | | 23 916 162 | 24 352 015 |



SELSBAKK EIENDOM AS
984 673 116

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 113 970 | 113 970 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | -1 142 301 | -1 142 301 |
| Sum innskutt egenkapital | | -1 028 331 | -1 028 331 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | -2 101 066 | -1 875 998 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 101 066 | -1 875 998 |
| Sum egenkapital | | -3 129 397 | -2 904 329 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 7 675 000 | 7 951 482 |
| Langsiktig konserngjeld | 9 | 18 273 014 | 18 213 014 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 125 197 | 181 552 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 073 211 | 26 346 048 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 204 021 | 182 167 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 | 159 598 | 164 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 608 729 | 563 434 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 972 348 | 910 296 |
| Sum gjeld | | 27 045 559 | 27 256 344 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 23 916 162 | 24 352 015 |

TRONDHEIM, 13.04.2026

John Egil Myhre
styrets leder / daglig leder



SELBAKK EIENDOM AS
984 673 116

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

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

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Anleggsmidler

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

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Fortsatt drift

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

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet driver med eiendom i Trondheim kommune.

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



SELBBAKK EIENDOM AS
984 673 116

Note 1 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 1 143 816 | 1 085 877 |
| Arbeidsgiveravgift | 169 159 | 171 574 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre relaterte ytelser | 698 | 0 |
| Sum | 1 313 674 | 1 257 451 |

Mer om årsverk og lønn

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

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

| Varige driftsmidler | Driftsløsøre, inventar o.l | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | Sum |
|--|-------------------------------|--|-------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 549 495 | 27 391 484 | 27 940 979 |
| Tilgang i året | 166 387 | 0 | 166 387 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 715 882 | 27 391 484 | 28 107 366 |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01 | -196 975 | -5 504 652 | -5 701 627 |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12 | -248 514 | -6 001 459 | -6 249 973 |
| Balanseført verdi pr 31.12 | 467 368 | 21 390 025 | 21 857 393 |
| Årets av- og nedskrivninger | 51 539 | 496 807 | 548 346 |
| Økonomisk levetid | 5 - 10 | 0 - 50 | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | |

Note 3 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -63 481 | -82 926 |
| Skattekostnad | -63 481 | -82 926 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -288 548 | -376 938 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 419 476 | 426 053 |
| - Anvendelse av fremførbart underskudd | -130 928 | -49 115 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |



SELSBAKK EIENDOM AS
984 673 116

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2025 | 31.12.2025 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Anleggsmidler | -3 942 752 | -4 362 229 | 419 476 |
| Fremførbart underskudd | -1 302 085 | -1 171 157 | -130 928 |
| Netto forskjeller | -5 244 837 | -5 533 386 | 288 548 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | -5 244 837 | -5 533 386 | 288 548 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 % | -1 153 864 | -1 217 345 | 63 481 |

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 113 970 | -1 142 301 | -1 875 998 | -2 904 329 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -225 068 | -225 068 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 113 970 | -1 142 301 | -2 101 066 | -3 129 397 |

Mer om egenkapital

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

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

Selskapet har 1 lån i Handelsbanken.

Saldo pr 31.12.25 er kr 7 675 000,-.

Lånet er et NIBOR-lån der innfrielsesdato er satt til slutten av 2027, men som nok vil forlenges utover dette.

Eiendommene i selskapet er stilt som pantstillelse for lånene.

Selskapet har et billån på kr 125 197,- pr 31.12.25.

Note 7 - Bankinnskudd

| | 31.12.2025 |
|--|------------|
| I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med | 68 628 |
| Skyldig skattetrekk | -68 589 |

Note 8 - Aksjekapital

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

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



SELBAKK EIENDOM AS
984 673 116

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 18 273 014 | 18 213 014 |