



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 877 620
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BUERHAVEN TRINN 4 AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 736 412
Annen driftsinntekt		328 708	
Sum inntekter		328 708	1 736 412
Kostnader			
Varekostnad			1 876 610
Annen driftskostnad	2	1 102 337	141 672
Sum kostnader		1 102 337	2 018 282
Driftsresultat		-773 629	-281 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			30 626
Annen finansinntekt		13 839	58 738
Sum finansinntekter		13 839	89 364
Annen finanskostnad		207 877	186 219
Sum finanskostnader		207 877	186 219
Netto finans		-194 038	-96 855
Ordinært resultat før skattekostnad		-967 666	-378 725
Skattekostnad på ordinært resultat	3		855 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		-967 666	-1 234 197
Årsresultat		-967 666	-1 234 197
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-967 666	-1 234 197
Sum overføringer og disponeringer		-967 666	-1 234 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	27 115 674	25 875 273
Investeringer			
Borettslagsandeler		30 000	30 000
Sum investeringer		30 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 234	1 465 264
Sum omløpsmidler		27 228 908	27 370 537
SUM EIENDELER		27 228 908	27 370 537
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	680 000	680 000
Sum innskutt egenkapital		800 000	800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	831 254	1 798 920
Sum opptjent egenkapital		831 254	1 798 920
Sum egenkapital		1 631 254	2 598 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		367 192	367 192
Sum avsetninger for forpliktelser		367 192	367 192
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		367 192	367 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 200 000	4 200 000
Leverandørgjeld	8, 8	184 645	41 695
Annen kortsiktig gjeld	9	20 845 817	20 162 730
Sum kortsiktig gjeld		25 230 462	24 404 425
Sum gjeld		25 597 654	24 771 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 228 908	27 370 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464735

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 877 620
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BUEHAVEN TRINN 4 AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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: 996 877 620
BUERHAVEN TRINN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 736 412
Annen driftsinntekt		328 708	
Sum inntekter		328 708	1 736 412
Kostnader			
Varekostnad			1 876 610
Annen driftskostnad	2	1 102 337	141 672
Sum kostnader		1 102 337	2 018 282
Driftsresultat		-773 629	-281 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			30 626
Annen finansinntekt		13 839	58 738
Sum finansinntekter		13 839	89 364
Annen finanskostnad		207 877	186 219
Sum finanskostnader		207 877	186 219
Netto finans		-194 038	-96 855
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-967 666	-378 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		-967 666	-1 234 197
Årsresultat		-967 666	-1 234 197
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-967 666	-1 234 197
Sum overføringer og disponeringer		-967 666	-1 234 197



Organisasjonsnr: 996 877 620
BUERHAVEN TRINN 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	27 115 674	25 875 273
Investeringer			
Borettslagsandeler		30 000	30 000
Sum investeringer		30 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 234	1 465 264
Sum omløpsmidler		27 228 908	27 370 537
SUM EIENDELER		27 228 908	27 370 537
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	680 000	680 000
Sum innskutt egenkapital		800 000	800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	831 254	1 798 920
Sum opptjent egenkapital		831 254	1 798 920
Sum egenkapital		1 631 254	2 598 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		367 192	367 192
Sum avsetninger for forpliktelser		367 192	367 192
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		367 192	367 192



Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	4 200 000	4 200 000
Leverandørgjeld	8, 8	184 645	41 695
Annen kortsiktig gjeld	9	20 845 817	20 162 730
Sum kortsiktig gjeld		25 230 462	24 404 425
Sum gjeld		25 597 654	24 771 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 228 908	27 370 537



Organisasjonsnr: 996 877 620
BUERHAVEN TRINN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1200.00	120000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Bolig AS	85.00	85.00%	Ordinære aksjer
Pbbl Prosjekt AS	15.00	15.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Selskapet inngår i konsernet Seltor Gruppen AS. Seltor Gruppen AS utarbeider konsernregnskap der selskapet er konsolidert. Seltor Gruppen AS har forretningskontor i Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

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



Buerhaven Trinn 4 AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning





Buerhaven Trinn 4 AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	1 736 412
Annen driftsinntekt		328 708	0
Sum driftsinntekter		<u>328 708</u>	<u>1 736 412</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		0	1 876 610
Annen driftskostnad	2	<u>1 102 337</u>	<u>141 672</u>
Sum driftskostnader		<u>1 102 337</u>	<u>2 018 282</u>
Driftsresultat		<u>-773 629</u>	<u>-281 870</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		0	30 626
Annen finansinntekt		13 839	58 738
Annen finanskostnad		<u>207 877</u>	<u>186 219</u>
Netto finansposter		<u>-194 038</u>	<u>-96 855</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-967 666</u>	<u>-378 725</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>0</u>	<u>855 472</u>
Årsresultat		<u>-967 666</u>	<u>-1 234 197</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		<u>-967 666</u>	<u>-1 234 197</u>





Buerhaven Trinn 4 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Varer	4	<u>27 115 674</u>	<u>25 875 273</u>
<i>Investeringer</i>			
Borettslagsandeler		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum investeringer		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>83 234</u>	<u>1 465 264</u>
Sum omløpsmidler		<u>27 228 908</u>	<u>27 370 537</u>
Sum eiendeler		<u>27 228 908</u>	<u>27 370 537</u>





Buerhaven Trinn 4 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	6	680 000	680 000
Sum innskutt egenkapital		<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	831 254	1 798 920
Sum opptjent egenkapital		<u>831 254</u>	<u>1 798 920</u>
Sum egenkapital		<u>1 631 254</u>	<u>2 598 920</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser		<u>367 192</u>	<u>367 192</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>367 192</u>	<u>367 192</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 200 000	4 200 000
Leverandørgjeld	8	184 645	41 695
Annen kortsiktig gjeld	9	20 845 817	20 162 730
Sum kortsiktig gjeld		<u>25 230 462</u>	<u>24 404 425</u>
Sum gjeld		<u>25 597 654</u>	<u>24 771 617</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>27 228 908</u>	<u>27 370 537</u>

31. desember 2024
Porsgrunn, 04.04.2025

Elektronisk signert

Axel Christian Knutson
Styreleder

Elektronisk signert

Morten Borge
Styremedlem





Buerhaven Trinn 4 AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres når tjenesten er levert.

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.

Varebeholdninger

Prosjekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskostnader og virkelig verdi. Prosjekter behandles som anleggskontrakter etter løpende avregnings metode for den andel av prosjektet der det er inngått salgskontrakter. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt. For prosjekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Fullføringsgraden beregnes på grunnlag av påløpte kostnader i forhold til totalt forventet sluttkostnad. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Selskapet balansefører alle byggelånsrenter på prosjektbeholdning/varelager og disse resultatføres som varekostnader i takt med realiseringen av prosjektene.

For prosjekter som er overlevert byggherre og der utbyggingselskapet sitter igjen med usolgte borettslagsandeler balanseføres direktekostnadene knyttet til de usolgte borettslagsandelene som del av varelager. Inntekts- og kostnadsføring skjer ved overlevering av borettsandelen.

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.





Buerhaven Trinn 4 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 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Endring utsatt skatt	0	855 472
Årets totale skattekostnad	0	855 472

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-967 666	-378 725
Permanente forskjeller	0	18 269
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	0	-30 626
Endring i midlertidige forskjeller	-345 607	-3 245 171
Årets skattegrunnlag	-1 313 273	-3 636 253

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2024	2023
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	-1 775 569	-1 775 569
Varebeholdning	1 477 835	1 132 228
Sum	-297 734	-643 341
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 949 526	-3 636 253
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-5 247 260	-4 279 594
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-5 247 260	-4 279 594
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.





Buerhaven Trinn 4 AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Varer

	2024	2023
Varelager	27 115 674	25 875 273

Utbyggingen av eiendommen er ferdig og overlevert til borettslaget. Varelageret består av kostprisen på usolgt andel av prosjektet.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Bolig AS	85	85 %	85 %
Pbbl Prosjekt AS	15	15 %	15 %
Sum	100	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Seltor Gruppen AS. Seltor Gruppen AS utarbeider konsernregnskap der selskapet er konsolidert. Seltor Gruppen AS har forretningskontor i Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	120 000	680 000	1 798 920	2 598 920
Årsresultat	0	0	-967 666	-967 666
Egenkapital 31.12.2024	120 000	680 000	831 254	1 631 254

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Varelager	27 115 674	25 875 273

	2024	2023
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 200 000	4 200 000

Selskapet har ikke gjeld som forfaller senere enn fem år etter balansedato.





Buerhaven Trinn 4 AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld selskap i samme konsern	0	31 038
Annen kortsiktig gjeld Seltor Bolig AS	3 416 407	2 644 698
Sum	<u>3 416 407</u>	<u>2 675 736</u>

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til Seltor Bolig AS	3 416 407	2 644 698
Gjeld til PBBL Prosjekt AS	601 411	465 313
Andre påløpte kostnader	27 999	252 719
Andel fellesgjeld borettslagsandeler	16 800 000	16 800 000
Sum	<u>20 845 817</u>	<u>20 162 730</u>





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543481434

Dokument

Buerhaven Trinn 4 AS Årsregnskap 2024
Hoveddokument
8 sider
*Initiert på 2025-04-04 18:54:14 CEST (+0200) av Gunhild
Napastaa (GN)*
Ferdigstilt den 2025-04-07 14:23:20 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Axel Christian Knutson (ACK)
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 2025-04-07 14:23:20 CEST (+0200)

Morten Borge (MB)
Grenland Boligbyggelag
mb@gbbl.no
+4793491177



Navnet norsk BankID oppga var "Morten Borge"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-12-11 07:49:08 CET (+0100)
Signert 2025-04-04 19:54:10 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>





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 Buerhaven Trinn 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Buerhaven Trinn 4 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. 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.

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 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 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, 11. April 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: ZVT6S-G6YHF-OVM3U-HK9UY-WE887-BDQQQ



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

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 13:54:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZVT6S-G6YHF-OVM3U-HK9UY-WE887-BDQQV

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 tilstjenesteleverandør.

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.



Buerhaven Trinn 4 AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres når tjenesten er levert.

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.

Varebeholdninger

Prosjekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskostnader og virkelig verdi. Prosjekter behandles som anleggskontrakter etter løpende avregnings metode for den andel av prosjektet der det er inngått salgskontrakter. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt. For prosjekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Fullføringsgraden beregnes på grunnlag av påløpte kostnader i forhold til totalt forventet sluttkostnad. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Selskapet balansefører alle byggelånsrenter på prosjektbeholdning/varelager og disse resultatføres som varekostnader i takt med realiseringen av prosjektene.

For prosjekter som er overlevert byggherre og der utbyggingselskapet sitter igjen med usolgte borettslagsandeler balanseføres direktekostnadene knyttet til de usolgte borettslagsandelene som del av varelager. Inntekts- og kostnadsføring skjer ved overlevering av borettsandelen.

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.



Buerhaven Trinn 4 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 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Endring utsatt skatt	0	855 472
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>855 472</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-967 666	-378 725
Permanente forskjeller	0	18 269
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	0	-30 626
Endring i midlertidige forskjeller	-345 607	-3 245 171
Årets skattegrunnlag	<u>-1 313 273</u>	<u>-3 636 253</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2024	2023
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	-1 775 569	-1 775 569
Varebeholdning	1 477 835	1 132 228
Sum	<u>-297 734</u>	<u>-643 341</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-4 949 526</u>	<u>-3 636 253</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-5 247 260	-4 279 594
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-5 247 260	-4 279 594
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Buerhaven Trinn 4 AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Varer

	2024	2023
Varelager	27 115 674	25 875 273

Utbyggingen av eiendommen er ferdig og overlevert til borettslaget. Varelageret består av kostprisen på usolgt andel av prosjektet.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Bolig AS	85	85 %	85 %
Pbbl Prosjekt AS	15	15 %	15 %
Sum	100	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Seltor Gruppen AS. Seltor Gruppen AS utarbeider konsernregnskap der selskapet er konsolidert. Seltor Gruppen AS har forretningskontor i Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	120 000	680 000	1 798 920	2 598 920
Årsresultat	0	0	-967 666	-967 666
Egenkapital 31.12.2024	120 000	680 000	831 254	1 631 254

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2024	2023
Varelager	27 115 674	25 875 273

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 200 000	4 200 000

Selskapet har ikke gjeld som forfaller senere enn fem år etter balansedato.



Buerhaven Trinn 4 AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld selskap i samme konsern	0	31 038
Annen kortsiktig gjeld Seltor Bolig AS	3 416 407	2 644 698
Sum	<u>3 416 407</u>	<u>2 675 736</u>

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til Seltor Bolig AS	3 416 407	2 644 698
Gjeld til PBBL Prosjekt AS	601 411	465 313
Andre påløpte kostnader	27 999	252 719
Andel fellesgjeld borettslagsandeler	16 800 000	16 800 000
Sum	<u>20 845 817</u>	<u>20 162 730</u>