



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 821 704 642  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 8  
3920 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Axel Christian Knutson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 23.06.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                 | 2    | 79 259 329        | 27 358 646        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>79 259 329</b> | <b>27 358 646</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |
| Varekostnad                                  | 2    | 73 592 962        | 25 138 252        |
| Annen driftskostnad                          | 3    | 251 968           | 107 061           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>73 844 930</b> | <b>25 245 313</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>5 414 399</b>  | <b>2 113 333</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                          |      |                   | 6 069             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      |                   | <b>6 069</b>      |
| <b>Netto finans</b>                          |      |                   | <b>6 069</b>      |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>5 414 399</b>  | <b>2 119 402</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 5    | 1 191 168         | 463 723           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>4 223 231</b>  | <b>1 655 679</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>4 223 231</b>  | <b>1 655 679</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                   |
| Overføringer annen egenkapital               | 6    | 4 223 231         | 1 655 679         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>4 223 231</b>  | <b>1 655 679</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020               | 2019              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                    |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                    |                   |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                  | 0                 |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                   |
| Sum varer                                  | 2    | 48 688 174         | 38 441 367        |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                   |
| Kundefordringer                            | 2    | 105 864 163        | 27 358 646        |
| Andre fordringer                           | 2    | 2 028 501          |                   |
| Sum fordringer                             |      | 107 892 664        | 27 358 646        |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                   |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 8 513 776          | 116 326           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 165 094 614        | 65 916 339        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>165 094 614</b> | <b>65 916 339</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                    |                   |
| Aksjekapital                               | 6, 7 | 200 000            | 200 000           |
| Overkurs                                   | 6    | 5 400 000          | 5 400 000         |
| Annen innskutt egenkapital                 | 6    | -11 570            | -11 570           |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 5 588 430          | 5 588 430         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                    |                   |
| Annen egenkapital                          | 6    | 5 129 577          | 906 346           |
| Sum opptjent egenkapital                   |      | 5 129 577          | 906 346           |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2020</b>        | <b>2019</b>       |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>10 718 007</b>  | <b>6 494 776</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                   |
| Utsatt skatt                             | 5           | 1 443 541          | 252 373           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>1 443 541</b>   | <b>252 373</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 4           |                    | 960 852           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             |                    | <b>960 852</b>    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>1 443 541</b>   | <b>1 213 225</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 4           | 130 244 481        | 45 000 000        |
| Leverandørgjeld                          | 4           | 1 313 462          | 3 699 109         |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 2           | 21 375 123         | 9 509 229         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>152 933 066</b> | <b>58 208 338</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>154 376 607</b> | <b>59 421 563</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>165 094 614</b> | <b>65 916 339</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 525168

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 821 704 642  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 8  
3920 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Axel Christian Knutson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 22.07.2021



Organisasjonsnr: 821 704 642  
SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                              | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                          |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                 |             |                   |                   |
| Salgsinntekt                                     | 2           | 79 259 329        | 27 358 646        |
| <b>Sum inntekter</b>                             |             | <b>79 259 329</b> | <b>27 358 646</b> |
| <b>Kostnader</b>                                 |             |                   |                   |
| Varekostnad                                      | 2           | 73 592 962        | 25 138 252        |
| Annen driftskostnad                              | 3           | 251 968           | 107 061           |
| <b>Sum kostnader</b>                             |             | <b>73 844 930</b> | <b>25 245 313</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>5 414 399</b>  | <b>2 113 333</b>  |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>    |             |                   |                   |
| Annen finansinntekt                              |             |                   | 6 069             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                       |             |                   | <b>6 069</b>      |
| <b>Netto finans</b>                              |             |                   | <b>6 069</b>      |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>   |             | <b>5 414 399</b>  | <b>2 119 402</b>  |
| Skattekostnad på ordinært<br>resultat            | 5           | 1 191 168         | 463 723           |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b> |             | <b>4 223 231</b>  | <b>1 655 679</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                               |             | <b>4 223 231</b>  | <b>1 655 679</b>  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>         |             |                   |                   |
| Overføringer annen<br>egenkapital                | 6           | 4 223 231         | 1 655 679         |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>     |             | <b>4 223 231</b>  | <b>1 655 679</b>  |



Organisasjonsnr: 821 704 642  
SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2 48 688 174 38 441 367

Fordringer

Kundefordringer 2 105 864 163 27 358 646

Andre fordringer 2 2 028 501

Sum fordringer 107 892 664 27 358 646

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 8 513 776 116 326

Sum omløpsmidler 165 094 614 65 916 339

**SUM EIENDELER 165 094 614 65 916 339**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 200 000 200 000

Overkurs 6 5 400 000 5 400 000

Annen innskutt egenkapital 6 -11 570 -11 570

Sum innskutt egenkapital 5 588 430 5 588 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 5 129 577 906 346

Sum opptjent egenkapital 5 129 577 906 346

Sum egenkapital 10 718 007 6 494 776

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 1 443 541 252 373

Sum avsetninger for  
forpliktelseser 1 443 541 252 373

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld 4 960 852

Sum annen langsiktig gjeld 960 852



|                                 |   |                    |                   |
|---------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |   | <b>1 443 541</b>   | <b>1 213 225</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |   |                    |                   |
| Gjeld til                       |   |                    |                   |
| kredittinstitusjoner            | 4 | 130 244 481        | 45 000 000        |
| Leverandørgjeld                 | 4 | 1 313 462          | 3 699 109         |
| Annen kortsiktig gjeld          | 2 | 21 375 123         | 9 509 229         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |   | <b>152 933 066</b> | <b>58 208 338</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |   | <b>154 376 607</b> | <b>59 421 563</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |   | <b>165 094 614</b> | <b>65 916 339</b> |



Organisasjonsnr: 821 704 642  
SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

7

**Antall aksjer og aksjeeiere**

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer    | 1000.00            | 200.00           | 200000.00            |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Seltor Bolig AS              | 1000.00       | 100.00%          | Ordinære aksjer    |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 1000.00           | 100.00%              |

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020. Det er i henhold til overnevnte ikke aktuelt med obligatorisk tjenstepensjon.

**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**

**Ytelser til andre ledende personer**

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Daglig leder          |             |                     |                      |
| Styret                |             |                     |                      |



**Note**

**Ytelser til revisjon**

|                                     |              |                  |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 28125.00     |                  |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 21790.00     | 25811.00         |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 49915.00     | 25811.00         |

**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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Tønsberg 1 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Porsgrunn, 19. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V5EKC-N35HN-8TQJ5-UMZGT-4E4KL-ILAFE



# 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."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-03-19 16:42:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: V5EKC-N35HN-8TQJ5-UMZGT-4E4KL-ILAFE

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/validate>



**Seltor Bolig Tønsberg 1 AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

**Revisjonsberetning**



**Seltor Bolig Tønsberg 1 AS**

**Resultatregnskap**

|   | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                              | 2    | <u>79 259 329</u> | <u>27 358 646</u> |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Varekostnad                               | 2    | 73 592 962        | 25 138 252        |
| Annen driftskostnad                       | 3    | <u>251 968</u>    | <u>107 061</u>    |
| Sum driftskostnader                       |      | <u>73 844 930</u> | <u>25 245 313</u> |
| Driftsresultat                            |      | <u>5 414 399</u>  | <u>2 113 333</u>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                       |      | <u>0</u>          | <u>6 069</u>      |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>5 414 399</u>  | <u>2 119 402</u>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 5    | <u>1 191 168</u>  | <u>463 723</u>    |
| Årsresultat                               |      | <u>4 223 231</u>  | <u>1 655 679</u>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                   |                   |
| Overføringer annen egenkapital            | 6    | <u>4 223 231</u>  | <u>1 655 679</u>  |



**Seltor Bolig Tønsberg 1 AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

|                                     | Note | 2020               | 2019              |
|-------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                    |                   |
| Prosjekt under arbeid               | 2    | <u>48 688 174</u>  | <u>38 441 367</u> |
| <i>Fordringer</i>                   |      |                    |                   |
| Kundefordringer                     | 2    | 105 864 163        | 27 358 646        |
| Andre fordringer                    | 2    | <u>2 028 501</u>   | <u>0</u>          |
| Sum fordringer                      |      | <u>107 892 664</u> | <u>27 358 646</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende |      | <u>8 513 776</u>   | <u>116 326</u>    |
| Sum omløpsmidler                    |      | <u>165 094 614</u> | <u>65 916 339</u> |
| Sum eiendeler                       |      | <u>165 094 614</u> | <u>65 916 339</u> |

---

**Seltor Bolig Tønsberg 1 AS****Balanse pr. 31. desember**

|                                      | Note | 2020               | 2019              |
|--------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                   |      |                    |                   |
| <i>Innskutt egenkapital</i>          |      |                    |                   |
| Aksjekapital                         | 6, 7 | 200 000            | 200 000           |
| Overkurs                             | 6    | 5 400 000          | 5 400 000         |
| Annen innskutt egenkapital           | 6    | -11 570            | -11 570           |
| Sum innskutt egenkapital             |      | <u>5 588 430</u>   | <u>5 588 430</u>  |
| <i>Opptjent egenkapital</i>          |      |                    |                   |
| Annen egenkapital                    | 6    | <u>5 129 577</u>   | <u>906 346</u>    |
| Sum opptjent egenkapital             |      | <u>5 129 577</u>   | <u>906 346</u>    |
| Sum egenkapital                      |      | <u>10 718 007</u>  | <u>6 494 776</u>  |
| <b>Gjeld</b>                         |      |                    |                   |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> |      |                    |                   |
| Utsatt skatt                         | 5    | <u>1 443 541</u>   | <u>252 373</u>    |
| Sum avsetning for forpliktelser      |      | <u>1 443 541</u>   | <u>252 373</u>    |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>        |      |                    |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld               | 4    | <u>0</u>           | <u>960 852</u>    |
| Sum annen langsiktig gjeld           |      | <u>0</u>           | <u>960 852</u>    |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>              |      |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner       | 4    | 130 244 481        | 45 000 000        |
| Leverandørgjeld                      | 4    | 1 313 462          | 3 699 109         |
| Annen kortsiktig gjeld               | 2    | <u>21 375 123</u>  | <u>9 509 229</u>  |
| Sum kortsiktig gjeld                 |      | <u>152 933 066</u> | <u>58 208 338</u> |
| Sum gjeld                            |      | <u>154 376 607</u> | <u>59 421 563</u> |
| Sum egenkapital og gjeld             |      | <u>165 094 614</u> | <u>65 916 339</u> |

31. desember 2020  
Porsgrunn, 17. mars 2021

Axel Christian Knutson  
styreleder

Svein Hågen Hansen  
daglig leder



## Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapet driver med utvikling, utbygging og salg av boliger i Tønsberg Kommune.

#### *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 arbeid og varebeholdninger*

Prosjekter resultat- og inntektsberegnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste av direkte og fordelbare indirekte tilvirkingskostnader og virkelig verdi. Igangsatte prosjekter avregnes etter løpende avregnings metode. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Bruk av estimater*

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



## Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Prosjekt under arbeid

| <i>Prosjekt under arbeid per 31.12.</i>             | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulert inntektsført på igangværende prosjekt    | 105 713 744      | 27 358 646       |
| Akkumulerte kostnader knyttet til opptjent inntekt  | -98 731 214      | -25 131 881      |
| Netto resultatført på igangværende prosjekt         | <u>6 982 530</u> | <u>2 226 765</u> |
| <br>  |                  |                  |
| <i>Varer</i>  | 2020             | 2019             |
| Kremmerhuset  | 48 688 174       | 38 441 367       |
| <br>  |                  |                  |
| <i>Kundefordringer</i>                              | 2020             | 2019             |
| Opptjent, ikke fakturert inntekt                    | 105 713 744      | 27 358 646       |
| <br>  |                  |                  |
| <i>Andre fordringer</i>                             | 2020             | 2019             |
| Forskuddsbetalte kostnader                          | 2 028 501        | 0                |
| <br>  |                  |                  |
| <i>Annen kortsiktig gjeld</i>                       | 2020             | 2019             |
| Påløpte prosjektkostnader inkl. påløpt rentekostnad | 232 412          | 2 372 537        |

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020. Det er i henhold til overnevnte ikke aktuelt med obligatorisk tjenstepensjon.

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>         | 2020   |
|---|--------|
| Revisjon inkludert teknisk utarbeidelse av årsregnskap og noter | 28 125 |
| Andre tjenester   | 21 790 |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Gjeld og mellomværende med selskap i samme konsern

|  | 2020               | 2019              |
|--|--------------------|-------------------|
| <i>Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</i> |                    |                   |
| Gjeldsbrevlån                                    | 45 000 000         | 45 000 000        |
| Byggelån   | 85 244 481         | 0                 |
| Sum  | <u>130 244 481</u> | <u>45 000 000</u> |
| <br>   |                    |                   |
| <i>Annen kortsiktig gjeld</i>                    | 2020               | 2019              |
| Seltor Bolig AS                                  | 5 791 211          | 7 136 692         |
| <br>   |                    |                   |
| <i>Øvrig langsiktig gjeld</i>                    | 2020               | 2019              |
| Seltor Bolig AS                                  | 0                  | 960 852           |
| <br>   |                    |                   |
| <i>Leverandørgjeld</i>                           | 2020               | 2019              |
| Seltor Bolig AS                                  | 946 481            | 681 924           |
| Seltor AS  | 18 750             | 0                 |
| Sum  | <u>965 231</u>     | <u>681 924</u>    |

All langsiktig gjeld forfaller innen fem år.

Det er stilt sikkerhet med pant i fast eiendom, Gnr. 1002, Bnr. 388, pålydende kr 300 000 000.

#### Note 5 - Skatt

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>            | 2020              | 2019             |
| Endring utsatt skatt                                   | 1 191 168         | 463 723          |
| Årets totale skattekostnad                             | <u>1 191 168</u>  | <u>463 723</u>   |
| <br>   |                   |                  |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>              | 2020              | 2019             |
| Ordinært resultat før skattekostnad                    | 5 414 399         | 2 119 402        |
| Endring i midlertidige forskjeller                     | -8 415 146        | -2 226 765       |
| Årets skattegrunnlag                                   | <u>-3 000 747</u> | <u>-107 363</u>  |
| <br>   |                   |                  |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>          | 2020              | 2019             |
| Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt | 9 633 048         | 2 226 765        |
| Varebeholdning   | 48 180            | -960 683         |
| Sum  | <u>9 681 228</u>  | <u>1 266 082</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd                      | -3 119 680        | -118 933         |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12                | <u>6 561 548</u>  | <u>1 147 149</u> |
| <br>   |                   |                  |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)                 | 1 443 541         | 252 373          |



## Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

I 2018 oppstod det en midlertidig forskjell på kr 960 683 i forbindelse med kjøp av tomt som ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitetsgjennomskjæring. Selskapet har en skattekostnad på kr 1 191 168 i 2020. Utsatt skatt utgjør kr 1 443 541 pr 31.12.20. Av differansen på kr 250 373 skyldes kr 211 350 22 % av kontinuitetsgjennomskjæringseffekten på varelageret.

#### Note 6 - Egenkapital

|                    | Aksjekapital | Overkurs  | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum        |
|--------------------|--------------|-----------|----------------------------------|----------------------|------------|
| Egenkapital 01.01. | 200 000      | 5 400 000 | -11 570                          | 906 346              | 6 494 776  |
| Årsresultat        | 0            | 0         | 0                                | 4 223 231            | 4 223 231  |
| Egenkapital 31.12. | 200 000      | 5 400 000 | -11 570                          | 5 129 577            | 10 718 007 |

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 1 000  | 200       | 200 000     |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                 | Ordinære<br>aksjer | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel |
|-----------------|--------------------|----------------|------------------|
| Seltor Bolig AS | 1 000              | 100 %          | 100 %            |