



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gunhild Napastaa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 100 273	7 641 572
Sum inntekter		8 100 273	7 641 572
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 538 571	11 971 389
Avskrivning	4, 5	296 472	288 262
Annen driftskostnad		4 869 451	6 931 797
Sum kostnader		16 704 494	19 191 448
Driftsresultat		-8 604 221	-11 549 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 833 250	17 292 304
Annen finansinntekt	3, 3	2 329 900	1 237 828
Sum finansinntekter		13 163 150	18 530 132
Rentekostnad til foretak i samme konsern		33 824	55 789
Annen finanskostnad		1 398 946	1 175 672
Sum finanskostnader		1 432 770	1 231 461
Netto finans		11 730 380	17 298 671
Ordinært resultat før skattekostnad		3 126 159	5 748 795
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 694 713	-2 529 298
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 820 872	8 278 093
Årsresultat		4 820 872	8 278 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	6 295 037	3 898 729
Ordinært utbytte	10	240 000	
Konsernbidrag	10	4 560 000	
Overføringer annen egenkapital	10	-6 274 165	4 379 364
Sum overføringer og disponeringer		4 820 872	8 278 093



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	4	392 275	532 771
Utsatt skattefordel	3	3 228 407	1 544 351
Sum immaterielle eiendeler		3 620 682	2 077 122
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	684 581	840 557
Sum varige driftsmidler		684 581	840 557
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	26 513 028	18 964 064
Lån til foretak i samme konsern	7	21 964 946	20 342 401
Investeringer i tilknyttet selskap	6	28 244 215	18 742 335
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	5 634 696	7 952 419
Investeringer i aksjer og andeler		96 000	
Sum finansielle anleggsmidler		82 452 885	66 001 219
Sum anleggsmidler		86 758 148	68 918 898
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 032 315	1 392 181
Andre fordringer	7	1 093 364	7 247 988
Sum fordringer		2 125 679	8 640 169
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 519 794	15 001 364
Sum omløpsmidler		9 645 473	23 641 533
SUM EIENDELER		96 403 621	92 560 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	11 605 182	11 605 182
Sum innskutt egenkapital		11 783 952	11 783 952
Opptjent egenkapital			
Fond	10	17 469 647	12 112 396
Annen egenkapital	10	34 333 738	39 670 117
Sum opptjent egenkapital		51 803 385	51 782 513
Sum egenkapital		63 587 337	63 566 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 050 000	1 050 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 050 000	1 050 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	19 000 000	19 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 900 138	2 332 070
Sum annen langsiktig gjeld		22 900 138	21 332 070
Sum langsiktig gjeld		23 950 138	22 382 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	357 889	691 806
Skyldige offentlige avgifter	8	1 028 055	1 382 388
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	7 480 202	4 537 702
Sum kortsiktig gjeld		8 866 146	6 611 896
Sum gjeld		32 816 284	28 993 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 403 621	92 560 431



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 575419

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunhild Napastaa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 100 273	7 641 572
Sum inntekter		8 100 273	7 641 572
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 538 571	11 971 389
Avskrivning	4, 5	296 472	288 262
Annen driftskostnad		4 869 451	6 931 797
Sum kostnader		16 704 494	19 191 448
Driftsresultat		-8 604 221	-11 549 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 833 250	17 292 304
Annen finansinntekt	3, 3	2 329 900	1 237 828
Sum finansinntekter		13 163 150	18 530 132
Rentekostnad til foretak i samme konsern		33 824	55 789
Annen finanskostnad		1 398 946	1 175 672
Sum finanskostnader		1 432 770	1 231 461
Netto finans		11 730 380	17 298 671
Ordinært resultat før skattekostnad		3 126 159	5 748 795
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 694 713	-2 529 298
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 820 872	8 278 093
Årsresultat		4 820 872	8 278 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	6 295 037	3 898 729
Ordinært utbytte	10	240 000	
Konsernbidrag	10	4 560 000	
Overføringer annen egenkapital	10	-6 274 165	4 379 364
Sum overføringer og disponeringer		4 820 872	8 278 093



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	4	392 275	532 771
Utsatt skattefordel	3	3 228 407	1 544 351
Sum immaterielle eiendeler		3 620 682	2 077 122
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	684 581	840 557
Sum varige driftsmidler		684 581	840 557
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	26 513 028	18 964 064
Lån til foretak i samme konsern	7	21 964 946	20 342 401
Investeringer i tilknyttet selskap	6	28 244 215	18 742 335
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	5 634 696	7 952 419
Investeringer i aksjer og andeler		96 000	
Sum finansielle anleggsmidler		82 452 885	66 001 219
Sum anleggsmidler		86 758 148	68 918 898
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 032 315	1 392 181
Andre fordringer	7	1 093 364	7 247 988
Sum fordringer		2 125 679	8 640 169
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 519 794	15 001 364
Sum omløpsmidler		9 645 473	23 641 533
SUM EIENDELER		96 403 621	92 560 431
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	11 605 182	11 605 182
Sum innskutt egenkapital		11 783 952	11 783 952
Opptjent egenkapital			
Fond	10	17 469 647	12 112 396
Annen egenkapital	10	34 333 738	39 670 117
Sum opptjent egenkapital		51 803 385	51 782 513
Sum egenkapital		63 587 337	63 566 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelses	6	1 050 000	1 050 000
Sum avsetninger for forpliktelses		1 050 000	1 050 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	19 000 000	19 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 900 138	2 332 070
Sum annen langsiktig gjeld		22 900 138	21 332 070
Sum langsiktig gjeld		23 950 138	22 382 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	357 889	691 806
Skyldige offentlige avgifter	8	1 028 055	1 382 388
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	7 480 202	4 537 702
Sum kortsiktig gjeld		8 866 146	6 611 896
Sum gjeld		32 816 284	28 993 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 403 621	92 560 431



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1397.70	139770.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Gruppen AS	95.00	95.00%	Ordinære aksjer
Femax Invest AS	5.00	5.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9471523.00	9603637.00
<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1482956.00	1711231.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	547847.00	603187.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36243.00	53335.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11538571.00	11971389.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
7.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Lillegården Eiendom AS	50.00%	50.00%		
Buerhaven Trinn 4 AS	85.00%	85.00%		
Seltor Bolig Lørenskog AS	30.00%	30.00%		
Storvegen Bolig AS	40.00%	40.00%		
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Nittedal AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Klosterskogen AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Strømdal AS	80.00%	80.00%		
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Frednes AS	100.00%	100.00%		
BNE Holmestrand Bolig AS	50.00%	50.00%		
Seltor Bolig Rykkinn AS	100.00%	100.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Seltor Bolig AS	Vipevegen 51 3917 PORSGRUNN 3806 Porsgrunn

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Pemneo document key: OPTW6-V1PL-MEJ1K-OECT1B-6OG2S-006EL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 09:14:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OPTW6-VIPL-MEJTK-OECTB-6OG2S-0Q6EL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Seltor Bolig AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning





Seltor Bolig AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		8 100 273	7 641 572
Sum driftsinntekter		<u>8 100 273</u>	<u>7 641 572</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	11 538 571	11 971 389
Avskrivning	4, 5	296 472	288 262
Annen driftskostnad		4 869 451	6 931 797
Sum driftskostnader		<u>16 704 494</u>	<u>19 191 448</u>
Driftsresultat		<u>-8 604 221</u>	<u>-11 549 876</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 833 250	17 292 304
Annen finansinntekt		2 329 900	1 237 828
Rentekostnad til foretak i samme konsern		33 824	55 789
Annen finanskostnad		1 398 946	1 175 672
Netto finansposter		<u>11 730 380</u>	<u>17 298 671</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 126 159</u>	<u>5 748 795</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-1 694 713</u>	<u>-2 529 298</u>
Årsresultat		<u>4 820 872</u>	<u>8 278 093</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	6 295 037	3 898 729
Ordinært utbytte	10	240 000	0
Konsernbidrag	10	4 560 000	0
Overføringer annen egenkapital	10	<u>-6 274 165</u>	<u>4 379 364</u>
Sum disponert		<u>4 820 872</u>	<u>8 278 093</u>





Seltor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Hjemmeside	4	392 275	532 771
Utsatt skattefordel	3	<u>3 228 407</u>	<u>1 544 351</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 620 682</u>	<u>2 077 122</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	684 581	840 557
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	26 513 028	18 964 064
Lån til foretak i samme konsern	7	21 964 946	20 342 401
Investeringer i tilknyttet selskap	6	28 244 215	18 742 335
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	5 634 696	7 952 419
Investeringer i aksjer og andeler		<u>96 000</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>82 452 885</u>	<u>66 001 219</u>
Sum anleggsmidler		<u>86 758 148</u>	<u>68 918 898</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	1 032 315	1 392 181
Andre fordringer	7	<u>1 093 364</u>	<u>7 247 988</u>
Sum fordringer		<u>2 125 679</u>	<u>8 640 169</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	<u>7 519 794</u>	<u>15 001 364</u>
Sum omløpsmidler		<u>9 645 473</u>	<u>23 641 533</u>
Sum eiendeler		<u>96 403 621</u>	<u>92 560 431</u>





Seltor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	<u>11 605 182</u>	<u>11 605 182</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>11 783 952</u>	<u>11 783 952</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	10	17 469 647	12 112 396
Annen egenkapital	10	<u>34 333 738</u>	<u>39 670 117</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>51 803 385</u>	<u>51 782 513</u>
Sum egenkapital		<u>63 587 337</u>	<u>63 566 465</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 050 000	1 050 000
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	19 000 000	19 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>3 900 138</u>	<u>2 332 070</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>22 900 138</u>	<u>21 332 070</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	357 889	691 806
Skyldige offentlige avgifter	8	1 028 055	1 382 388
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	<u>7 480 202</u>	<u>4 537 702</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 866 146</u>	<u>6 611 896</u>
Sum gjeld		<u>32 816 284</u>	<u>28 993 966</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>96 403 621</u>	<u>92 560 431</u>

31. desember 2023
Porsgrunn, 16. april 2024

Axel Christian Knutson
Daglig leder/styremedlem

Dan Gunnar Råmunddal
Styremedlem

Stian Råmunddal
Styreleder





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. Datterselskaper er presentert på linjen "Investeringer i datterselskap" i balansen. Selskapets andel av resultat etter skattekostnad og egenkapital i datterselskap og tilknyttede selskapene er presentert på linjen "Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap" i resultatregnskapet og på linjen "Investeringer i tilknyttet selskap" i balansen. Utbytte og andre utdelinger bokføres som reduksjon av bokført verdi av investeringen i samme år som det er avsatt i underliggende selskap.

Salgsinntekter

Varer og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2023

Bruk av estimater

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

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

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	9 471 523	9 603 637
Arbeidsgiveravgift	1 482 956	1 711 231
Pensjonskostnader	547 847	603 187
Andre ytelser	36 243	53 335
Sum	<u>11 538 571</u>	<u>11 971 389</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 7 årsverk.

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-1 694 713	-2 529 298
Årets totale skattekostnad	<u>-1 694 713</u>	<u>-2 529 298</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	3 126 159	5 748 795
Permanente forskjeller	3 851	1 036 173
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	457 950
Overskuddsandel av investering DS og TS	-6 295 038	-7 238 724
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-4 538 212	-10 053 580
Endring i midlertidige forskjeller	252 326	147 817
Alminnelig inntekt	-7 450 914	-9 901 569
Anvendt fremførbart underskudd	-48 443	0
Mottatt konsernbidrag	48 443	3 180 344
Årets skattegrunnlag	<u>-7 450 914</u>	<u>-6 721 225</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-550 872	-298 546
Sum	<u>-550 872</u>	<u>-298 546</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 123 695	-6 721 225
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-14 674 567</u>	<u>-7 019 771</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-3 228 407	-1 544 351





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Immaterielle eiendeler

	Hjemmeside
Anskaffelseskost pr 01.01.	702 500
Anskaffelseskost 31.12.	702 500
Akk.avskrivninger 31.12.	-310 225
Balanseført verdi pr.31.12.	392 275
Årets avskrivninger	140 496
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	967 780	306 883	1 274 663
Anskaffelseskost 31.12.	967 780	306 883	1 274 663
Akk.avskrivning 31.12.	-417 067	-173 015	-590 082
Balanseført pr. 31.12.	550 713	133 868	684 581
Årets avskrivninger	94 584	61 392	155 976
Økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	





Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eierandel	Stemme- andel
Lillegården Eiendom AS	2009	Porsgrunn	50 %	50 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2011	Porsgrunn	85 %	85 %
Storvegen Boliger AS	2017	Porsgrunn	80 %	80 %
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Nittedal AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2020	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2020	Porsgrunn	71 %	71 %
BNE Holmestrand Bolig AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Rykkinn AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 2 AS	2022	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 3 AS	2022	Porsgrunn	100 %	100 %

Investering etter egenkapitalmetoden

Tilknyttede selskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2023

Selskap	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte/kons ernbidrag	Andre endringer	Utgående balanse
Lillegården Eiendom AS	312 754	- -	55 777	-	-	256 977
BNE Holmestrand Bolig AS	18 686 850	- -	7 659 875	-	-	26 346 725
Seltor Bolig Klosterskogen AS	341 563	- -	38 350	-	-	303 213
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS*	- 198 978	- -	463 721	-	2 000 000	1 337 301
Seltor Bolig Frednes AS	- 399 854	399 854	-	-	-	-
Sum	18 742 335	399 854	7 102 027	-	2 000 000	28 244 215

* Andre endringer i Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS består av kapitalforhøyelse på kr 2 000 000.

Datterselskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2023

Selskap:	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte/kons ernbidrag	Andre endringer	Utgående balanse
Buerhaven Trinn 4 AS	3 258 150	- -	1 049 067	-	-	2 209 083
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	286 960	- -	430 216	- -	500 000	217 176
Seltor Bolig Nittedal AS	251 611	- -	310 786	- -	437 787	124 610
Seltor Bolig Strømdal AS	867 188	- -	329 368	-	-	537 820
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	87 684	- -	2 392	-	-	85 292
Seltor Bolig Rykkinn AS	- 16 344	- -	23 229	-	-	6 885
Seltor Bolig Prosjekt 2 AS	23 863	- -	1 738	-	-	22 125
Seltor Bolig Prosjekt 3 AS	24 018	- -	1 504	-	-	22 514
Storvegen Boliger AS*	13 874 672	- -	187 151	-	9 600 000	23 287 521
Seltor Bolig Lørenskog AS**	306 263 -	306 263	-	-	-	-
Sum	18 964 067 -	306 263 -	806 989	-	8 662 213	26 513 028

* Andre endringer i Storvegen Boliger består av kapitalforhøyelse på kr 9 600 000.

** Seltor Bolig Lørenskog AS er avviklet i 2023.





Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v forts.

I balanseført verdi tilknyttede selskaper og datterselskaper inngår følgende merverdier/goodwill:

	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Avskrevet i perioden	Andre endringer	Utgående balanse
BNE Holmestrand Bolig AS	6 106 154		2 840 709	-	3 265 445
Storvegen Boliger AS	9 683 363		400 030		9 283 333
Sum	15 789 517	-	3 240 739	-	12 548 778

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

Merverdien på kr 12 548 778 er relatert til varelager i underliggende selskaper og avskrives i takt med fullføringsgraden i det underliggende prosjektet.

Spesifikasjon av inntekt på inv. I datterselskap og tilknyttet selskap

Resultatandeler tilknyttede selskaper	7 102 027
Resultatandeler datterselskaper	- 806 989
Gevinst ved realisasjon av aksjer	4 538 212
Sum	10 833 250





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2023

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

<i>Kundefordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer på selskap i samme konsern	673 595	792 779
Kundefordringer på tilknyttede selskaper	358 719	599 402
	<u>1 032 314</u>	<u>1 392 181</u>
<i>Langsiktige fordringer</i>	2023	2022
Buerhaven Trinn 4 AS	2 644 698	2 501 882
Storvegen Boliger AS	8 446 987	10 270 351
Seltor Bolig Klosterskogen AS	4 910 426	2 277 431
Seltor Bolig Strømdal AS	4 486 459	3 163 865
Seltor Bolig Rykkinn AS	6 386 803	4 406 304
BNE Holmestrand Bolig AS	0	1 562 090
Strømdalsjordet 1 AS	150 000	205 760
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	574 270	1 872 770
Seltor Bolig Frednes AS	0	2 034 368
	<u>27 599 643</u>	<u>28 294 821</u>
<i>Kortsiktige fordringer</i>	2023	2022
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	500 000	2 778 154
Seltor Bolig Nittedal AS	448 443	402 191
	<u>948 443</u>	<u>3 180 345</u>
<i>Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Seltor AS	3 900 138	2 332 070
	<u>3 900 138</u>	<u>2 332 070</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Seltor Gruppen AS	5 064 705	492 396
Seltor Bolig Nittedal AS	0	313 709
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	0	2 166 959
	<u>5 064 705</u>	<u>2 973 064</u>
<i>Leverandørgjeld</i>	2023	2022
Seltor AS	137 180	235 484
	<u>137 180</u>	<u>235 484</u>

All gjeld forfaller innen 5 år.

Seltor Bolig AS inngår i konsernet til Seltor Gruppen AS hvor Seltor Gruppen AS er morselskapet. Seltor Gruppen AS utarbeider konsernregnskap der Seltor Bolig AS er konsolidert. Hovedkontor til Seltor Gruppen AS er i Porsgrunn. Konsernregnskapet kan utleveres ved henvendelse til Regnskapsregisteret.

Note 8 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekkmidler utgjør	412 985





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 397,7	139 770

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Gruppen AS	95	95 %	95 %
Femax Invest AS	5	5 %	5 %
Sum	100	100 %	100 %

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	139 770	39 000	11 605 182	12 112 396	39 670 117	63 566 465
Årsresultat	0	0	0	6 295 037	-1 474 165	4 820 872
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-240 000	-240 000
Mottatt konsemsbidrag og utbytte	0	0	0	-937 786	937 786	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-4 560 000	-4 560 000
Egenkapital 31.12.	139 770	39 000	11 605 182	17 469 647	34 333 738	63 587 337

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner, pant og garantier

	2023	2022
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjon	19 000 000	19 000 000

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

	2023	2022
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Aksjer	49 634 244	32 561 520

Seltor Bolig AS har stilt garantiansvar for PBBL Prosjekt Dr Munchsgate AS med totalt MNOK 1,6.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Avsetning feriepenger	873 134	1 097 977
Seltor Gruppen AS	5 064 705	492 396
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	0	2 166 959
Seltor Bolig Nittedal AS	0	313 709
Annen kortsiktig gjeld	1 302 363	466 661
Avsatt utbytte	240 000	0
Sum	7 480 202	4 537 702





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515507589

Dokument

Seltor Bolig AS Årsregnskap 2023

Hoveddokument

11 sider

Initiert på 2024-04-18 09:55:01 CEST (+0200) av Gunhild

Napastaa (GN)

Ferdigstilt den 2024-04-18 12:14:43 CEST (+0200)

Initiativtaker

Gunhild Napastaa (GN)

Seltor Bolig AS

Organisasjonsnr. 994544322

gunhild.napastaa@seltor.no

+4748165574

Underskriverne

Stian Råmunddal (SR)

Seltor Bolig AS

Stian.Ramunddal@seltor.no

+4741410300

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Råmunddal"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-03-07 11:15:05 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 12:14:43 CEST (+0200)

Dan Gunnar Råmunddal (DGR)

Teleinvest AS

dan.ramunddal@seltor.no

+4798224629

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Dan Gunnar

Råmunddal"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-05-01 20:12:18 CEST (+0200)

Signert 2024-04-18 10:10:16 CEST (+0200)

Axel Christian Knutson (ACK)

axel.knutson@seltor.no

+4790156526

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Axel Christian Knutson"

BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2022-11-14 19:27:36 CET (+0100)

Signert 2024-04-18 11:41:04 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515507589

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>

