



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 590 343  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STORVEGEN BOLIGER 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	24 042 728	19 798 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 042 728</b>	<b>19 798 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	21 527 463	19 077 503
Annen driftskostnad		317 822	237 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 845 285</b>	<b>19 315 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 197 443</b>	<b>483 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 566	1 969
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 566</b>	<b>1 969</b>
Annen finanskostnad			99 713
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>99 713</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 566</b>	<b>-97 744</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 204 009</b>	<b>386 047</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	484 882	79 916
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 719 127</b>	<b>306 131</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 719 127</b>	<b>306 131</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 719 127	306 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 719 127</b>	<b>306 131</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		105 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>105 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>105 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>78 661 851</b>	<b>54 800 480</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	9 150 080	5 441 336
Andre fordringer			111 112
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 150 080</b>	<b>5 552 448</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>187 429</b>	<b>809 912</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 999 360</b>	<b>61 162 840</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 104 360</b>	<b>61 162 840</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Overkurs	5	11 900 000	11 900 000
Annen innskutt egenkapital	5	-43 908	-43 908
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 056 092</b>	<b>12 056 092</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	7 175 490	5 456 362
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 175 490</b>	<b>5 456 362</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 231 582</b>	<b>17 512 454</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 291 566	806 684
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 291 566</b>	<b>806 684</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	11 695 680	10 491 637
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 695 680</b>	<b>10 491 637</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 987 246</b>	<b>11 298 321</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 764 669	29 625 000
Leverandørgjeld	7, 7	3 527 730	1 345 770
Annen kortsiktig gjeld	2	2 593 133	1 381 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 885 532</b>	<b>32 352 065</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 872 778</b>	<b>43 650 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 104 360</b>	<b>61 162 840</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464743

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 590 343  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STORVEGEN BOLIGER 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: 919 590 343  
STORVEGEN BOLIGER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	24 042 728	19 798 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 042 728</b>	<b>19 798 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	21 527 463	19 077 503
Annen driftskostnad		317 822	237 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 845 285</b>	<b>19 315 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 197 443</b>	<b>483 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 566	1 969
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 566</b>	<b>1 969</b>
Annen finanskostnad			99 713
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>99 713</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 566</b>	<b>-97 744</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 204 009</b>	<b>386 047</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	484 882	79 916
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 719 127</b>	<b>306 131</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 719 127</b>	<b>306 131</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 719 127	306 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 719 127</b>	<b>306 131</b>





Utsatt skatt	4	1 291 566	806 684
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 291 566</b>	<b>806 684</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	11 695 680	10 491 637
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 695 680</b>	<b>10 491 637</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 987 246</b>	<b>11 298 321</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 764 669	29 625 000
Leverandørgjeld	7, 7	3 527 730	1 345 770
Annen kortsiktig gjeld	2	2 593 133	1 381 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 885 532</b>	<b>32 352 065</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 872 778</b>	<b>43 650 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 104 360</b>	<b>61 162 840</b>



Organisasjonsnr: 919 590 343  
STORVEGEN BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	2000.00	200000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Bolig AS	80.00	80.00%	Ordinære aksjer
Skien Sbb1 Eiendom AS	20.00	20.00%	Ordinære aksjer

  

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

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note

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

#### Ytelser til daglig leder

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

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere





## Storvegen Boliger AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 Porsgrunn Kommune.

#### *Driftsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### *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 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.

#### *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.

---



## Storvegen Boliger 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 - Prosjekt under utvikling**

<i>Prosjekt under arbeid per 31.12.</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Akkumulert inntektsført på igangværende prosjekt	29 484 064	116 334 336
Akkumulerte kostnader knyttet til opptjent inntekt	-26 575 513	-109 286 957
Akkumulert dekningsbidrag	<u>2 908 551</u>	<u>7 047 379</u>
<i>Prosjekt under utvikling</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varelager utviklingsprosjekt	78 661 851	54 800 480
<i>Kundefordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Opptjent, ikke fakturert inntekt	9 050 080	5 441 336
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Påløpt prosjektkost inkl. påløpt rentekostnad	53 133	1 381 295
Fellesgjeld usolgte boliger	2 540 000	0
Sum	<u>2 593 133</u>	<u>1 381 295</u>

Prosjekt under arbeid gjelder et utbyggingsprosjekt over flere byggetrinn i Porsgrunn Kommune (121/1894 og 121/1766). Prosjekt under utvikling verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

#### **Note 3 - Antall ansatte**

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



## Storvegen Boliger AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	484 882	79 916
Årets totale skattekostnad	<u>484 882</u>	<u>79 916</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	2 204 009	386 047
Permanente forskjeller	0	-22 794
Endring i midlertidige forskjeller	-3 497 737	-3 112 466
Årets skattegrunnlag	<u>-1 293 728</u>	<u>-2 749 213</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	1 009 030	432 553
Prosjekt under utvikling og varebeholdning	9 365 234	6 559 115
Gevinst- og tapskonto	-460 568	-575 710
Sum	<u>9 913 696</u>	<u>6 415 958</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-4 042 941</u>	<u>-2 749 213</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>5 870 755</u>	<u>3 666 745</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 291 566	806 684

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	200 000	11 900 000	-43 908	5 456 362	17 512 454
Årsresultat	0	0	0	1 719 127	1 719 127
Egenkapital 31.12.2024	<u>200 000</u>	<u>11 900 000</u>	<u>-43 908</u>	<u>7 175 489</u>	<u>19 231 581</u>



## Storvegen Boliger AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	2 000	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Bolig AS	80	80 %	80 %
Skien Sbbl Eiendom AS	20	20 %	20 %
Sum	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Kortsiktig gjeld, langsiktig gjeld og mellomværende med nærstående parter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 764 669	29 625 000
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til morselskap	9 413 392	8 446 987
Gjeld til øvrig aksjonær	2 282 288	2 044 650
Sum	<u>11 695 680</u>	<u>10 491 637</u>
<i>Leverandørgjeld til selskap i samme konsern</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld	362 312	637 058

Sparebanken Sør har 1. prioritet pant i eiendommen (gnr. 121, Bnr. 1894 og gnr. 121, Bnr. 1766). Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 86 717 938 pr 31.12.24.



Storvegen Boliger AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning





### Storvegen Boliger AS

#### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		24 042 728	19 798 890
Sum driftsinntekter		<u>24 042 728</u>	<u>19 798 890</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	2	21 527 463	19 077 503
Annen driftskostnad		317 822	237 596
Sum driftskostnader		<u>21 845 285</u>	<u>19 315 099</u>
Driftsresultat		<u>2 197 443</u>	<u>483 791</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 566	1 969
Annen finanskostnad		0	99 713
Netto finansposter		<u>6 566</u>	<u>-97 744</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 204 009</u>	<u>386 047</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>484 882</u>	<u>79 916</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>1 719 127</u>	<u>306 131</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 719 127	306 131





## Storvegen Boliger AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		105 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekt under utvikling	2	<u>78 661 851</u>	<u>54 800 480</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	9 150 080	5 441 336
Andre fordringer		<u>0</u>	<u>111 112</u>
Sum fordringer		<u>9 150 080</u>	<u>5 552 448</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>187 429</u>	<u>809 912</u>
Sum omløpsmidler		<u>87 999 360</u>	<u>61 162 840</u>
Sum eiendeler		<u>88 104 360</u>	<u>61 162 840</u>





## Storvegen Boliger AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Overkurs	5	11 900 000	11 900 000
Annen innskutt egenkapital	5	-43 908	-43 908
Sum innskutt egenkapital		<u>12 056 092</u>	<u>12 056 092</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	7 175 490	5 456 362
Sum egenkapital		<u>19 231 582</u>	<u>17 512 454</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 291 566	806 684
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	11 695 680	10 491 637
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 764 669	29 625 000
Leverandørgjeld	7	3 527 730	1 345 770
Annen kortsiktig gjeld	2	2 593 133	1 381 295
Sum kortsiktig gjeld		<u>55 885 532</u>	<u>32 352 065</u>
Sum gjeld		<u>68 872 778</u>	<u>43 650 386</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>88 104 360</u>	<u>61 162 840</u>

31. desember 2024

*Elektronisk signert*

Thor Erland Stange  
Daglig leder/Styremedlem

Porsgrunn, 04.04.2025  
*Elektronisk signert*

Axel Christian Knutson  
Styreleder

*Elektronisk signert*

Marianne Hegna  
Styremedlem





## Storvegen Boliger AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 Porsgrunn Kommune.

#### *Driftsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### *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 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.

#### *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.





## Storvegen Boliger 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 - Prosjekt under utvikling

<i>Prosjekt under arbeid per 31.12.</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Akkumulert inntektsført på igangværende prosjekt	29 484 064	116 334 336
Akkumulerte kostnader knyttet til opptjent inntekt	-26 575 513	-109 286 957
Akkumulert dekningsbidrag	<u>2 908 551</u>	<u>7 047 379</u>
<i>Prosjekt under utvikling</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Varelager utviklingsprosjekt	78 661 851	54 800 480
<i>Kundefordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Opptjent, ikke fakturert inntekt	9 050 080	5 441 336
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Påløpt projektkost inkl. påløpt rentekostnad	53 133	1 381 295
Fellesgjeld usolgte boliger	<u>2 540 000</u>	<u>0</u>
Sum	<u>2 593 133</u>	<u>1 381 295</u>

Prosjekt under arbeid gjelder et utbyggingsprosjekt over flere byggetrinn i Porsgrunn Kommune (121/1894 og 121/1766). Prosjekt under utvikling verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

#### Note 3 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.





## Storvegen Boliger AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	484 882	79 916
Årets totale skattekostnad	<u>484 882</u>	<u>79 916</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	2 204 009	386 047
Permanente forskjeller	0	-22 794
Endring i midlertidige forskjeller	-3 497 737	-3 112 466
Årets skattegrunnlag	<u>-1 293 728</u>	<u>-2 749 213</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	1 009 030	432 553
Prosjekt under utvikling og varebeholdning	9 365 234	6 559 115
Gevinst- og tapskonto	-460 568	-575 710
Sum	<u>9 913 696</u>	<u>6 415 958</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-4 042 941</u>	<u>-2 749 213</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>5 870 755</u>	<u>3 666 745</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 291 566	806 684

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	200 000	11 900 000	-43 908	5 456 362	17 512 454
Årsresultat	0	0	0	1 719 127	1 719 127
Egenkapital 31.12.2024	<u>200 000</u>	<u>11 900 000</u>	<u>-43 908</u>	<u>7 175 489</u>	<u>19 231 581</u>





## Storvegen Boliger AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	2 000	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Bolig AS	80	80 %	80 %
Skien Sbbl Eiendom AS	20	20 %	20 %
Sum	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Kortsiktig gjeld, langsiktig gjeld og mellomværende med nærstående parter

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 764 669	29 625 000

#### Øvrig langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld til morselskap	9 413 392	8 446 987
Gjeld til øvrig aksjonær	2 282 288	2 044 650
Sum	11 695 680	10 491 637

#### Leverandørgjeld til selskap i samme konsern

	2024	2023
Leverandørgjeld	362 312	637 058

Sparebanken Sør har 1. prioritet pant i eiendommen (gnr. 121, Bnr. 1894 og gnr. 121, Bnr. 1766). Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 86 717 938 pr 31.12.24.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543483468

### Dokument

Storvegen Boliger AS Årsregnskap 2024  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2025-04-04 19:44:44 CEST (+0200) av Gunhild  
Napastaa (GN)  
Ferdigstilt den 2025-04-07 22:14:37 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 14:21:10 CEST (+0200)

Thor Erland Stange (TES)  
thor.erland.stange@seltor.no  
+4793066788



Navnet norsk BankID oppga var "Thor Erland Stange"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-11-13 18:05:28 CET (+0100)  
Signert 2025-04-07 22:14:37 CEST (+0200)

Marianne Hegna (MH)  
mh@gbbi.no  
+4790125473



Navnet norsk BankID oppga var "Marianne Hegna"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2025-01-07 08:24:44 CET (+0100)  
Signert 2025-04-04 19:47:21 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543483468

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>





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 Storvegen Boliger AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storvegen Boliger 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

Penneo Dokumentnøkkel: X00HD-NX6EV-FWPPC-SST14-SXD9Y-4ZFH7



# 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: X00HD-NX6EV-FWPPC-SST14-SXD9Y-4ZFH7

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 forseglet 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.