



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	927 368 323
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELTOR BOLIG STRØMDALSGRENDA AS
Forretningsadresse:	Dokkvegen 8 3920 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	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>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	59 903	98 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 903</b>	<b>98 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-59 903</b>	<b>-98 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		230	220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>230</b>	<b>220</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 169	305 505
Annen finanskostnad		934 563	844 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 184 732</b>	<b>1 149 527</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 184 502</b>	<b>-1 149 307</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 244 405</b>	<b>-1 247 606</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-273 769	-274 473
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-970 636</b>	<b>-973 133</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-970 636</b>	<b>-973 133</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-970 636	-973 133
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-970 636</b>	<b>-973 133</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	756 374	482 605
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>756 374</b>	<b>482 605</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	14 426 044	14 426 044
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 426 044</b>	<b>14 426 044</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 182 418</b>	<b>14 908 649</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>770 772</b>	<b>420 890</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>232 876</b>	<b>211 995</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 003 648</b>	<b>632 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 186 066</b>	<b>15 541 534</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	1 718 308	4 394 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 418 308</b>	<b>4 594 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		-1 705 486
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-1 705 486</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 418 308</b>	<b>2 888 944</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 600 000	11 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	116 000	1 012 275
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 716 000</b>	<b>12 612 275</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 716 000</b>	<b>12 612 275</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	11 184	
Annen kortsiktig gjeld	5	40 574	40 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 758</b>	<b>40 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 767 758</b>	<b>12 652 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 186 066</b>	<b>15 541 534</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464753

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 368 323  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG STRØMDALSGRENDA AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 8  
3920 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 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: 927 368 323  
SELTOR BOLIG STRØMDALSGRENDA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	59 903	98 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 903</b>	<b>98 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-59 903</b>	<b>-98 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		230	220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>230</b>	<b>220</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 169	305 505
Annen finanskostnad		934 563	844 022
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 184 732</b>	<b>1 149 527</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 184 502</b>	<b>-1 149 307</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 244 405</b>	<b>-1 247 606</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-273 769	-274 473
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-970 636</b>	<b>-973 133</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-970 636</b>	<b>-973 133</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-970 636	-973 133
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-970 636</b>	<b>-973 133</b>



Organisasjonsnr: 927 368 323  
SELTOR BOLIG STRØMDALSGRENDA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	756 374	482 605
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>756 374</b>	<b>482 605</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	14 426 044	14 426 044
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 426 044</b>	<b>14 426 044</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 182 418</b>	<b>14 908 649</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>770 772</b>	<b>420 890</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>232 876</b>	<b>211 995</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 003 648</b>	<b>632 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 186 066</b>	<b>15 541 534</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	1 718 308	4 394 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 418 308</b>	<b>4 594 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		-1 705 486
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-1 705 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 418 308</b>	<b>2 888 944</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	8	11 600 000	11 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	116 000	1 012 275
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 716 000</b>	<b>12 612 275</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 716 000</b>	<b>12 612 275</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	11 184	
Annen kortsiktig gjeld	5	40 574	40 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 758</b>	<b>40 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 767 758</b>	<b>12 652 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 186 066</b>	<b>15 541 534</b>



Organisasjonsnr: 927 368 323  
SELTOR BOLIG STRØMDALSGRENDA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### 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	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Skien Sbb1 Eiendom AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
4

#### 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>
Strømdalsjordet 1 AS	100.00%	100.00%	994946.00	-97424.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *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 utvikling*

Prosjekt under utvikling i egen regi er ført som omløpsmidler i balansen. Prosjektene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

Selskapet aktiverer alle byggelånsrenter og disse resultatføres som varekost 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.



## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	-273 769	-274 473
Årets totale skattekostnad	<u>-273 769</u>	<u>-274 473</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 244 405	-1 247 606
Årets skattegrunnlag	<u>-1 244 405</u>	<u>-1 247 606</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-3 438 067	-2 193 662
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 438 067</u>	<u>-2 193 662</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 -756 375	 -482 606

Selskapet er i utviklingsfasen og det forventes fremtidig positiv kontanstrøm når prosjektet realiseres slik at utsatt skattefordel kan utnyttes.

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Strømdalsjordet 1 AS	21.02.2023	Porsgrunn	100 %	100 %	14 426 044

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Øvrig langsiktig gjeld	116 000	1 012 275



## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	200 000	4 394 430	0	-1 705 486	2 888 944
Årsresultat	0	0	0	-970 636	-970 636
Ikke-registrert kapitalforhøyelse	0	0	2 500 000	0	2 500 000
Udekket tap til overkurs	0	-2 676 122	0	2 676 122	0
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>200 000</b>	<b>1 718 308</b>	<b>2 500 000</b>	<b>0</b>	<b>4 418 308</b>

Selskapet gjennomførte en kapitalforhøyelse 17.12.2024 ved konvertering av gjeld til egenkapital. Gjeldskonverteringen ble gjennomført ved at aksjekapitalen ble forhøyet med NOK 10 000. Pris pr aksje var NOK 25 000, til sammen NOK 2 500 000. Av innskudd utover aksjekapitaløkningen på NOK 10 000 ble NOK 2 490 000 tilført selskapets overkurs. Kapitalforhøyelsen er ikke registrert i Brønnøysund pr 31.12.2024 og står derfor som ikke-registrert kapitalforhøyelse i balansen.

#### Note 7 - 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	50	50 %	50 %
Skien Sbbl Eiendom AS	50	50 %	50 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Note 8 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 600 000	11 600 000
Gjeld til nærstående selskaper	116 000	1 012 275
<b>Sum</b>	<b>11 716 000</b>	<b>12 612 275</b>

Som sikkerhet for lånet har kredittinstitusjonen tatt pant i eiendommen gnr. 1, bnr. 549 i Skien Kommune som eies av Strømdalsjordet 1 AS. Det er også tatt sikkerhet i aksjene i Strømdalsjordet 1 AS. Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS eier 100 % av aksjene i Strømdalsjordet 1 AS. Seltor Gruppen AS har stilt selvskyldnerkausjon inntil NOK 3 600 000 for gjeld til kredittinstitusjon.

All gjeld innfris i sin helhet innen fem år etter balansedato.



Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning





## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	59 903	98 299
Driftsresultat		-59 903	-98 299
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		230	220
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 169	305 505
Annen finanskostnad		934 563	844 022
Netto finansposter		-1 184 502	-1 149 307
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 244 405	-1 247 606
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-273 769	-274 473
<b>Årsresultat</b>		<b>-970 636</b>	<b>-973 133</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-970 636	-973 133





## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	756 374	482 605
Sum immaterielle eiendeler		<u>756 374</u>	<u>482 605</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	14 426 044	14 426 044
Sum anleggsmidler		<u>15 182 418</u>	<u>14 908 649</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		<u>770 772</u>	<u>420 890</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>232 876</u>	<u>211 995</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 003 648</u>	<u>632 885</u>
Sum eiendeler		<u>16 186 066</u>	<u>15 541 534</u>





## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	1 718 308	4 394 430
Ikke registrert kapitalforhøyelse		2 500 000	0
Sum innskutt egenkapital		<u>4 418 308</u>	<u>4 594 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	0	-1 705 486
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>-1 705 486</u>
Sum egenkapital		<u>4 418 308</u>	<u>2 888 944</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 600 000	11 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	116 000	1 012 275
Sum annen langsiktig gjeld		<u>11 716 000</u>	<u>12 612 275</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		11 184	0
Annen kortsiktig gjeld		40 574	40 315
Sum kortsiktig gjeld		<u>51 758</u>	<u>40 315</u>
Sum gjeld		<u>11 767 758</u>	<u>12 652 590</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>16 186 066</u>	<u>15 541 534</u>

31. desember 2024  
Porsgrunn, 04.04.2025

Elektronisk signert

Axel Christian Knutson  
Styreleder

Elektronisk signert

Marianne Hegna  
Styremedlem





## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### 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 kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *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 utvikling*

Prosjekt under utvikling i egen regi er ført som omløpsmidler i balansen. Prosjektene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

Selskapet aktiverer alle byggelånsrenter og disse resultatføres som varekost 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.





## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	-273 769	-274 473
Årets totale skattekostnad	<u>-273 769</u>	<u>-274 473</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 244 405	-1 247 606
Årets skattegrunnlag	<u>-1 244 405</u>	<u>-1 247 606</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-3 438 067	-2 193 662
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 438 067</u>	<u>-2 193 662</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-756 375	-482 606

Selskapet er i utviklingsfasen og det forventes fremtidig positiv kontanstrøm når prosjektet realiseres slik at utsatt skattefordel kan utnyttes.

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Strømdalsjordet 1 AS	21.02.2023	Porsgrunn	100 %	100 %	14 426 044

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Øvrig langsiktig gjeld	116 000	1 012 275





## Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	200 000	4 394 430	0	-1 705 486	2 888 944
Årsresultat	0	0	0	-970 636	-970 636
Ikke-registrert kapitalforhøyelse	0	0	2 500 000	0	2 500 000
Udekket tap til overkurs	0	-2 676 122	0	2 676 122	0
Egenkapital 31.12.2024	200 000	1 718 308	2 500 000	0	4 418 308

Selskapet gjennomførte en kapitalforhøyelse 17.12.2024 ved konvertering av gjeld til egenkapital. Gjeldskonverteringen ble gjennomført ved at aksjekapitalen ble forhøyet med NOK 10 000. Pris pr aksje var NOK 25 000, til sammen NOK 2 500 000. Av innskudd utover aksjekapitaløkningen på NOK 10 000 ble NOK 2 490 000 tilført selskapets overkurs. Kapitalforhøyelsen er ikke registrert i Brønnøysund pr 31.12.2024 og står derfor som ikke-registrert kapitalforhøyelse i balansen.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	2 000	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Bolig AS	50	50 %	50 %
Skien Sbbl Eiendom AS	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %

#### Note 8 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 600 000	11 600 000
Gjeld til nærstående selskaper	116 000	1 012 275
Sum	11 716 000	12 612 275

Som sikkerhet for lånet har kredittinstitusjonen tatt pant i eiendommen gnr. 1, bnr. 549 i Skien Kommune som eies av Strømdalsjordet 1 AS. Det er også tatt sikkerhet i aksjene i Strømdalsjordet 1 AS. Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS eier 100 % av aksjene i Strømdalsjordet 1 AS. Seltor Gruppen AS har stilt selvskyldnerkausjon inntil NOK 3 600 000 for gjeld til kredittinstitusjon.

All gjeld innfris i sin helhet innen fem år etter balansedato.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543485707

### Dokument

**Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS Årsregnskap 2024**

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2025-04-04 21:00:39 CEST (+0200) av Gunhild

Napastaa (GN)

Ferdigstilt den 2025-04-07 14:12:21 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Gunhild Napastaa (GN)**

gunhild.napastaa@seltor.no

+4748165574

### Underskriverne

**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"

2024-10-31 09:27:43 CET (+0100)

Signert 2025-04-07 14:12:21 CEST (+0200)

**Marianne Hegna (MH)**

mh@gbbi.no

+4790125473

 **bankID**

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 21:11:48 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Strømdalsgrenda 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: 57WRG-GHPQJ-ULFLC-S0U77-NXY9J-AX484



# 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: 57WRG-GHPQJ-ULFLC-SOU77-NXY9J-AX484

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.