



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 398 330
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Bjerva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	7, 16		-13 000
Lønnskostnad	2, 7, 12	114 000	116 000
Avskrivning	4		18 000
Annen driftskostnad	2	381 000	303 000
Sum kostnader		495 000	424 000
Driftsresultat		-495 000	-424 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	2 966 000	4 875 000
Annen finansinntekt		81 000	88 000
Sum finansinntekter		3 047 000	4 963 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 000	41 000
Annen finanskostnad		5 000	11 000
Sum finanskostnader		28 000	52 000
Netto finans		3 019 000	4 911 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 524 000	4 487 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	395 000	-84 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 129 000	4 571 000
Årsresultat		2 129 000	4 571 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		1 000 000	2 500 000
Overføringer annen egenkapital		1 129 000	2 071 000
Sum overføringer og disponeringer		2 129 000	4 571 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	7 000	402 000
Sum immaterielle eiendeler		7 000	402 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 14		8 000
Sum varige driftsmidler			8 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	40 644 000	39 571 000
Lån til foretak i samme konsern		165 000	315 000
Investeringer i aksjer og andeler		498 000	40 000
Andre fordringer	6	2 672 000	2 596 000
Sum finansielle anleggsmidler		43 979 000	42 522 000
Sum anleggsmidler		43 986 000	42 931 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8, 14, 16	33 000	7 000
Andre fordringer	7, 8	2 507 000	2 809 000
Sum fordringer		2 541 000	2 815 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	134 000	124 000
Sum omløpsmidler		2 675 000	2 939 000
SUM EIENDELER		46 660 000	45 871 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	300 000	300 000
Overkurs	10	34 833 000	34 833 000
Sum innskutt egenkapital		35 133 000	35 133 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 710 000	4 581 000
Sum opptjent egenkapital		5 710 000	4 581 000
Sum egenkapital		40 843 000	39 714 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 971 000	6 088 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 971 000	6 088 000
Sum langsiktig gjeld		3 971 000	6 088 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 000	28 000
Skyldige offentlige avgifter		16 000	16 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 13, 16	1 750 000	25 000
Sum kortsiktig gjeld		1 846 000	69 000
Sum gjeld		5 817 000	6 156 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 660 000	45 871 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7, 15, 16	937 801 000	943 982 000
Sum inntekter		937 801 000	943 982 000
Kostnader			
Varekostnad	7, 16	749 119 000	777 567 000
Lønnskostnad	2, 7, 12	153 648 000	133 543 000
Avskrivning	4	1 608 000	1 201 000
Annen driftskostnad	2	32 298 000	27 969 000
Sum kostnader		936 673 000	940 280 000
Driftsresultat		1 128 000	3 702 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	18 607 000	11 923 000
Annen finansinntekt		867 000	531 000
Sum finansinntekter		19 474 000	12 454 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 000	
Annen finanskostnad		1 062 000	728 000
Sum finanskostnader		1 143 000	728 000
Netto finans		18 330 000	11 726 000
Ordinært resultat før skattekostnad		19 458 000	15 428 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	468 000	909 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 990 000	14 519 000
Årsresultat		18 850 000	14 519 000
Minoritetsinteresser		647 000	799 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	4	673 000	
Sum immaterielle eiendeler		673 000	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 14	8 086 000	7 150 000
Sum varige driftsmidler		8 086 000	7 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	18 539 000	3 475 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	4 480 000	6 799 000
Investeringer i aksjer og andeler		498 000	40 000
Andre fordringer	6	4 347 000	3 010 000
Sum finansielle anleggsmidler		27 864 000	13 324 000
Sum anleggsmidler		36 623 000	20 474 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	14, 16	46 425 000	74 377 000
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8, 14, 16	195 822 000	245 702 000
Andre fordringer	7, 8	25 785 000	19 985 000
Sum fordringer		221 606 000	265 687 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	97 541 000	90 529 000
Sum omløpsmidler		365 573 000	430 593 000
SUM EIENDELER		402 196 000	451 067 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	300 000	300 000
Overkurs	10	34 833 000	34 833 000
Sum innskutt egenkapital		35 133 000	35 133 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	66 567 000	48 704 000
Sum opptjent egenkapital		66 567 000	48 704 000
Minoritetsinteresser	10	6 323 000	4 366 000
Sum egenkapital		108 024 000	88 203 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	10 553 000	3 593 000
Andre avsetninger for forpliktelser	5	1 750 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		12 303 000	3 593 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	33 842 000	24 831 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 914 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld		35 757 000	24 833 000
Sum langsiktig gjeld		48 059 000	28 426 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	17 792 000	130 244 000
Leverandørgjeld		157 670 000	113 586 000
Betalbar skatt	3	4 399 000	
Skyldige offentlige avgifter		12 376 000	29 119 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 13, 16	53 875 000	61 489 000
Sum kortsiktig gjeld		246 112 000	334 439 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		294 172 000	362 864 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		402 196 000	451 067 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 495116

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 398 330
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Bjerva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	7, 16		-13 000
Lønnskostnad	2, 7, 12	114 000	116 000
Avskrivning	4		18 000
Annen driftskostnad	2	381 000	303 000
Sum kostnader		495 000	424 000
Driftsresultat		-495 000	-424 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	2 966 000	4 875 000
Annen finansinntekt		81 000	88 000
Sum finansinntekter		3 047 000	4 963 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 000	41 000
Annen finanskostnad		5 000	11 000
Sum finanskostnader		28 000	52 000
Netto finans		3 019 000	4 911 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 524 000	4 487 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	395 000	-84 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 129 000	4 571 000
Årsresultat		2 129 000	4 571 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		1 000 000	2 500 000
Overføringer annen egenkapital		1 129 000	2 071 000
Sum overføringer og disponeringer		2 129 000	4 571 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	7 000	402 000
Sum immaterielle eiendeler		7 000	402 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 14		8 000
Sum varige driftsmidler			8 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	40 644 000	39 571 000
Lån til foretak i samme konsern		165 000	315 000
Investeringer i aksjer og andeler		498 000	40 000
Andre fordringer	6	2 672 000	2 596 000
Sum finansielle anleggsmidler		43 979 000	42 522 000
Sum anleggsmidler		43 986 000	42 931 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8, 14,	33 000	7 000
Andre fordringer	7, 8	2 507 000	2 809 000
Sum fordringer		2 541 000	2 815 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	134 000	124 000
Sum omløpsmidler		2 675 000	2 939 000
SUM EIENDELER		46 660 000	45 871 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	300 000	300 000
Overkurs	10	34 833 000	34 833 000
Sum innskutt egenkapital		35 133 000	35 133 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 710 000	4 581 000
Sum opptjent egenkapital		5 710 000	4 581 000
Sum egenkapital		40 843 000	39 714 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 971 000	6 088 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 971 000	6 088 000
Sum langsiktig gjeld		3 971 000	6 088 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 000	28 000
Skyldige offentlige avgifter		16 000	16 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 13, 16	1 750 000	25 000
Sum kortsiktig gjeld		1 846 000	69 000
Sum gjeld		5 817 000	6 156 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 660 000	45 871 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7, 15, 16	937 801 000	943 982 000
Sum inntekter		937 801 000	943 982 000
Kostnader			
Varekostnad	7, 16	749 119 000	777 567 000
Lønnskostnad	2, 7, 12	153 648 000	133 543 000
Avskrivning	4	1 608 000	1 201 000
Annen driftskostnad	2	32 298 000	27 969 000
Sum kostnader		936 673 000	940 280 000
Driftsresultat		1 128 000	3 702 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	18 607 000	11 923 000
Annen finansinntekt		867 000	531 000
Sum finansinntekter		19 474 000	12 454 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 000	
Annen finanskostnad		1 062 000	728 000
Sum finanskostnader		1 143 000	728 000
Netto finans		18 330 000	11 726 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		19 458 000	15 428 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	468 000	909 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 990 000	14 519 000
Årsresultat		18 850 000	14 519 000
Minoritetsinteresser		647 000	799 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	4	673 000	
Sum immaterielle eiendeler		673 000	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 14	8 086 000	7 150 000
Sum varige driftsmidler		8 086 000	7 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	18 539 000	3 475 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	4 480 000	6 799 000
Investeringer i aksjer og andeler		498 000	40 000
Andre fordringer	6	4 347 000	3 010 000
Sum finansielle anleggsmidler		27 864 000	13 324 000
Sum anleggsmidler		36 623 000	20 474 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	14, 16	46 425 000	74 377 000
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8, 14,	195 822 000	245 702 000
Andre fordringer	7, 8	25 785 000	19 985 000
Sum fordringer		221 606 000	265 687 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	97 541 000	90 529 000
Sum omløpsmidler		365 573 000	430 593 000
SUM EIENDELER		402 196 000	451 067 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	300 000	300 000
Overkurs	10	34 833 000	34 833 000
Sum innskutt egenkapital		35 133 000	35 133 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	66 567 000	48 704 000
Sum opptjent egenkapital		66 567 000	48 704 000
Minoritetsinteresser	10	6 323 000	4 366 000
Sum egenkapital		108 024 000	88 203 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	10 553 000	3 593 000
Andre avsetninger for forpliktelse	5	1 750 000	
Sum avsetninger for forpliktelse		12 303 000	3 593 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	33 842 000	24 831 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 914 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld		35 757 000	24 833 000
Sum langsiktig gjeld		48 059 000	28 426 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	17 792 000	130 244 000
Leverandørgjeld		157 670 000	113 586 000
Betalbar skatt	3	4 399 000	
Skyldige offentlige avgifter		12 376 000	29 119 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 13, 16	53 875 000	61 489 000
Sum kortsiktig gjeld		246 112 000	334 439 000
Sum gjeld		294 172 000	362 864 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		402 196 000	451 067 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	300.00	1000.00	300000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jubalica AS	120.00	40.00%	
Malmfrid Råmunddal	60.00	20.00%	
Dakastra AS	60.00	20.00%	
Stian Råmunddal	60.00	20.00%	

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	300.00	100.00%

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000000.00	100000000.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100000.00	15988000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100000.00	115988000.00

Selskapet har ingen ansatte

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



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
------------	-------------------	----------------------	--

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	125371238000	.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19130707000.	00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6935731000.0	0

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3451067000.0	0

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	154888743000	.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1973684000.0	96871000.00	232534000.00
	0		
Styret	100000000.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	2073684000.0	96871000.00	232534000.00



0

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	209063000.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	103211000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	312274000.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Seltor Gruppen AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning





Seltor Gruppen AS

Styrets årsberetning for 2021

Seltor Gruppen AS er et konsern med virksomhet hovedsakelig innenfor utvikling og oppføring av bolig- og næringsbygg. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Porsgrunn. Konsernet har hele østlandsregionen som nedslagsfelt gjennom entreprenørselskapet Seltor AS og boligutviklingselskapet Seltor Bolig AS.

Konsernet forurenser ikke det ytre miljø i betydelig grad. Konsernet jobber aktivt og kontinuerlig med å være blant de beste i bransjen innen miljøriktig utvikling og bygging av alle typer bygg. Datterselskapet Seltor AS har overlevert flere prosjekter som BREEAM sertifisert, og det arbeides aktivt med bærekraft, sirkulær økonomi, gjenbruk og resirkulering i prosjektene. Høsten 2021 ferdigstilte Seltor AS prosjektet Kr. Augusts gate 23 i Oslo, hvor eiendommen er rehabilitert med utgangspunkt i FutureBUILTS kriteriesett for sirkulære bygg

Konsernet har i 2021 hatt 2 skader med fravær. Samlet sykefravær har vært 4,6% som er en liten nedgang sammenlignet med 2020. Skader og sykefravær følges løpende opp gjennom felles konserninterne rutiner.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av regnskapet. Konsernet har en god ordresreserve og er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse et rettviseende bilde av driften i 2021 og om stillingen pr. 31.12.2021.

Omsetningen i konsernet utgjorde i 2021 938 mnok mot 944 mnok i 2020. Konsernets resultat i 2021 er 19,5 mnok før skatt mot 15,4 mnok i 2020. Sammenlignet med fjoråret har Seltor Bolig AS et noe bedre resultat, mens Seltor AS resultat er noe svakere.

Covid-19 pandemien har ikke medført driftsavbrudd av vesentlig betydning for konsernet i 2021. Pandemien har likevel medført kostnadsulemper med en rekke omfattende smittevernstiltak, periodevis økt fravær av personell og forsterket behov for oppfølging av leveranser og underentreprenører i Seltor AS.

Konsernet har en god ordresreserve og har gode utsikter for å oppnå tilfredsstillende resultater i 2022. Inngangen til 2022 var preget av noe høyere sykefravær enn normalt som følge av Covid situasjonen. Krigsutbruddet i Ukraina påvirker konsernets prosjekter gjennom økt prisvekst og mer usikker tilgang på enkelte leveranser. Markedssituasjonen oppleves mindre stabil enn tidligere. Konsernet har siden situasjonen oppsto jobbet proaktivt for å minimere konsekvensene ved å tidlig sikre leveranser av innsatsfaktorer som potensielt kan påvirkes. Konsernet har et langsiktig perspektiv, en solid kundeportefølje, og styrets vurdering er at situasjonen er under tilfredsstillende kontroll.

Konsernet har positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2021. Det vesentligste av avviket fra driftsresultatet skyldes periodiseringer knyttet til prosjekter under utførelse, varebeholdning, leverandørgjeld, kundefordringer og andre tidsavgrensingsposter. Konsernet avsluttet i 2021 et boligprosjekt i Seltor





Bolig Tønsberg 1 AS. Dette bidrar spesielt til redusert kortsiktig gjeld til finansinstitusjoner, reduserte kundefordringer og redusert varelager. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter påvirkes i vesentlig grad av utbytte fra Seltor Bolig Nittedal utbetalt før tidspunkt for kontroll.

Egenkapitalen er styrket fra 88,2 mnok pr 31.12.20 til 108 mnok pr 31.12.21, hovedsakelig som følge av årets resultat. Det er ikke avsatt utbytte. Egenkapitalandelen er styrket fra ca 20% i 2020 til ca 27% i 2021. Egenkapitalen vurderes som tilfredsstillende. Både kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld er redusert sammenlignet med fjoråret. Disse størrelsene er blant annet preget av boligprosjektselskapet Seltor Bolig Tønsberg 1 som ferdigstilte 46 boliger i 2021.

Likviditeten på balansedagen var god og konsernet har hatt god likviditet gjennom regnskapsåret. Virksomhetens art krever et bevisst forhold til likvidetsrisiko. Det er etablert rutiner for å sikre god likviditetsstyring. Konsernets likvide midler og disponible trekkfasiliteter blir periodisk vurdert i forhold til konsernets behov.

Konsernet har historisk hatt svært lave tap på fordringer. Dette som følge av at man har etablert gode rutiner for vurdering av kundenes betalingsevner. Kredittrisikoen vurderes derfor som lav.

Konsernets geografiske utbredelse over store deler av østlandsområdet bidrar til å redusere markedsrisikoen.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt av betydning ved bedømmelse av konsernet.

Ved regnskapsårets slutt var det ansatt 160 personer i konsernet, herav 22 kvinner. Konsernet har et generelt godt arbeidsmiljø og det er etablert retningslinjer for å fremme likestilling og hindre diskriminering.

Styret i Seltor Gruppen AS består av tre menn. Styret og daglig leder er omfattet av konsernets løpende styreansvarsdekning. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid finansiell styrke (rating).

Porsgrunn 30. mai 2022

Stian Råmunddal
Styrets leder/Daglig leder

Sverre Molvik
Styremedlem

Dan Råmunddal
Styremedlem





Seltor Gruppen AS

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2021	2020				2021	2020
		Driftsinntekter				
0	0	Salgsinntekt		7, 15, 16	937 801	943 982
		Driftskostnader				
0	-13	Varekostnad		7, 16	749 119	777 567
114	116	Lønnskostnad		2, 7, 12	153 648	133 543
0	18	Avskrivning		4	1 608	1 201
381	303	Annen driftskostnad		2	32 298	27 969
495	424	Sum driftskostnader			936 673	940 280
-495	-424	Driftsresultat			1 128	3 702
		Finansinntekter og finanskostnader				
		Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		5	18 607	11 923
2 966	4 875	Annen finansinntekt			867	531
81	88	Annen finanskostnad			1 143	728
28	52	Netto finansposter			18 330	11 726
3 019	4 911					
		Ordinært resultat før skattekostnad			19 458	15 428
2 524	4 487					
		Skattekostnad på ordinært resultat		3	468	909
395	-84					
2 129	4 571	Årsresultat			18 850	14 519
		Fordeling				
		Majoritetsinteresser			18 203	13 721
		Minoritetsinteresser			647	799
		Overføringer og disponeringer				
		Tilleggsutbytte				
1 000	2 500	Overføringer annen egenkapital				
1 129	2 071	Sum disponert				
2 129	4 571					





Seltor Gruppen AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Immaterielle eiendeler	4	673	0
7	402	Utsatt skattefordel	3	0	0
<u>7</u>	<u>402</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>673</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
		Driftsløsøre, inventar, verktøy,			
		kontormaskiner ol	4, 14	8 086	7 150
0	8	Sum varige driftsmidler		<u>8 086</u>	<u>7 150</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
40 644	39 571	Investeringer i datterselskap	5	0	0
165	315	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	5	18 539	3 475
0	0	Lån til tilknyttet selskap	6	4 480	6 799
498	40	Investeringer i aksjer og andeler		498	40
2 672	2 596	Andre fordringer	6	4 347	3 010
<u>43 979</u>	<u>42 522</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>27 864</u>	<u>13 324</u>
<u>43 986</u>	<u>42 931</u>	Sum anleggsmidler		<u>36 623</u>	<u>20 474</u>
Omløpsmidler					
0	0	Varer	14, 16	46 425	74 377
<i>Fordringer</i>					
		Kundefordringer	7, 8, 14, 16	195 822	245 702
33	7	Andre fordringer	7, 8	25 785	19 985
2 507	2 809	Sum fordringer		<u>221 606</u>	<u>265 687</u>
<u>2 541</u>	<u>2 815</u>				
		Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	97 541	90 529
134	124	Sum omløpsmidler		<u>365 573</u>	<u>430 593</u>
<u>2 675</u>	<u>2 939</u>				
<u>46 660</u>	<u>45 871</u>	Sum eiendeler		<u>402 196</u>	<u>451 067</u>





Seltor Gruppen AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
300	300	Aksjekapital	10, 11	300	300
34 833	34 833	Overkurs	10	34 833	34 833
<u>35 133</u>	<u>35 133</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>35 133</u>	<u>35 133</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
5 710	4 581	Annen egenkapital	10	66 567	48 704
<u>5 710</u>	<u>4 581</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>66 567</u>	<u>48 704</u>
0	0	Minoritetsinteresser	10	6 323	4 366
<u>40 843</u>	<u>39 714</u>	Sum egenkapital		<u>108 024</u>	<u>88 203</u>
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
0	0	Utsatt skatt	3	10 553	3 593
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	5	1 750	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 303</u>	<u>3 593</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	33 842	24 831
3 971	6 088	Øvrig langsiktig gjeld		1 914	2
<u>3 971</u>	<u>6 088</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>35 757</u>	<u>24 833</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	17 792	130 244
80	28	Leverandørgjeld		157 670	113 586
0	0	Betalbar skatt	3	4 399	0
16	16	Skyldige offentlige avgifter		12 376	29 119
1 750	25	Annen kortsiktig gjeld	7, 13, 16	53 875	61 489
<u>1 846</u>	<u>69</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>246 112</u>	<u>334 439</u>
<u>5 817</u>	<u>6 156</u>	Sum gjeld		<u>294 172</u>	<u>362 864</u>
<u>46 660</u>	<u>45 871</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>402 196</u>	<u>451 067</u>

31. desember 2021
Porsgrunn, 30. mai 2022Dan Gunnar Råmunddal
styremedlemStian Råmunddal
daglig leder, styrelederSverre Molvik
styremedlem



Seltor Gruppen AS

(beløp i 1 000 kr)

Morselskap		Kontantstrømpoppstilling	Konsern	
2021	2020		2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
2 524	4 487	Årsresultat før skatt	19 458	15 428
-	-	Betalt skatt	-	-91
-	18	Ordinære avskrivninger	1 608	1 201
-728	-16	Gevinst(-)/tap ved salg av aksjer	-	14
-2 238	-4 859	Inntektsført utbytte/konsernbidrag	-	-
-	-	Gevinst(-)/tap ved salg av driftsmidler	18	-20
-	-	Resultat fra tilknyttede selskap	-18 607	-11 786
-	-	Endring i varelager	27 952	-24 276
-27	-3	Endring i kundefordringer	49 880	-87 103
52	9	Endring i leverandørgjeld	44 058	-11 146
89	89	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-34 820	16 272
-329	-274	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	89 547	-101 507
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
73	-396	Endring langsiktig fordring	2 532	-1 224
-	-	Investert i driftsløsøre, inventar og utstyr	-3 348	-4 407
8	-	Salg av driftsmidler	105	53
2 430	2 429	Mottatt konsernbidrag/utbytte	19 000	7 500
-1 000	-2 500	Utbetalt utbytte	-1 000	-2 571
-	204	Innbetaling ved salg av aksjer	-	1 487
-622	-310	Utbetaling ved kjøp av aksjer	1 284	-7 208
889	-574	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	18 573	-6 370
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
-	-	Endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-113 474	85 244
-	-	Innbetaling fra minoritet	585	-
-	-	Utbetaling til minoritet	-164	-310
-551	860	Endring langsiktig gjeld	11 945	12 058
-551	860	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-101 108	96 992
10	11	Netto endring i likvider i perioden	7 012	-10 885
124	112	Beholdning av likvider 01.01.	90 529	101 414
134	124	Beholdning av likvider 31.12	97 541	90 529





Seltor Gruppen AS

Noter til regnskapet

(Beløp i 1 000 kr)

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Seltor Gruppen AS og selskaper som Seltor Gruppen AS har bestemmende innflytelse over. Det vises til note 5 for oversikt over selskaper som inngår i konsernregnskapet. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, urealiserte interne gevinster, fordringer og gjeld elimineres.

Kostprisen på aksjene i konsoliderte datterselskap elimineres mot egenkapitalen på etableringstidspunktet.

Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Egenregiprojekter

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Utbytte og konsernbidrag er i selskapsregnskapet inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.

Tilknyttede selskaper

Eierandeler i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i selskap- og konsernregnskapet. Andel av resultat etter skatt resultatføres blant finansposter.





Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Langsiktig tilvirkningskontrakter

Fastpris kontrakter med lang tilvirkningstid, hvor selskapet har resultatansvar, blir vurdert til full tilvirkningskost med fradrag av delfakturerte inntekter. Hvis kalkylen eller prognoser på noen av prosjektene viser netto tap blir det totale beregnede tapet utgiftsført i regnskapet. Dersom betingelsene for løpende avregning med fortjeneste er oppfylt blir en beregnet andel av dekningsbidraget inntektsført. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet. Fullføringsgraden bestemmer også andel av resultatført fortjeneste.

Skatt

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Pensjoner

Selskapene i konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte som er i tråd med lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Årlig pensjonskostnad for innskuddsordningen tilsvarer årets påløpte premie.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Dette innebærer at man i analysen tar utgangspunkt i foretakets årsresultat for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra henholdsvis ordinær drift, investeringsvirksomheten og finansieringsvirksomhet. Som likvider i kontantstrømoppstilling ansees kontanter og bankinnskudd.





Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnader				
Lønninger	100	100	124 027	110 003
Arbeidsgiveravgift	14	16	18 941	15 778
Pensjonskostnader	-	-	6 936	5 235
Andre ytelser	-	-	3 745	2 527
Sum	114	116	153 648	133 543

Antall årsverk sysselsatt i gjennomsnitt i perioden	-	-	157	142
---	---	---	-----	-----

	Morselskapet		Konsernet	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Ytelser til ledende personer				
Lønn	-	100	1 974	100
Pensjonskostnader	-	-	97	-
Annen godtgjørelse	-	-	233	-
Sum	-	100	2 303	100

Daglig leder er ansatt og mottar lønn fra datterselskapet Seltor AS. Styremedlemmene i konsernselskapene, med unntak av Sverre Molvik, er ansatt og mottar lønn fra konsernselskaper og mottar ikke særskilt styrehonorar.

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kostnadsførte honorarer til revisor:				
Revisjons- og revisjonsrelatert bistand	20	18	296	234
Bistand knyttet til årsregnskap og noter	52	60	101	84
Skatte- og avgiftsrådgivning	6	5	86	24
Annen bistand	140	34	245	156
Sum	218	117	727	497

Merverdiavgift er delvis inkludert i honoraret.





Note 3 - Skatter og skattekostnad

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel				
Langsiktige tilvirkningskontrakter	-	-	46 373	96 731
Driftsmidler	-30	-37	-436	-446
Varer	-	-	1 457	-
Regnskapsmessige avsetninger	-	-	3 498	-12 541
Skatteposisjoner	-	-	13	16
Sum	-30	-37	50 905	83 761
Inntektsført avsett utbytte i TS	-	-	435	-
Begrensning av rentefradrag	-	-	-1 204	-
Underskudd til fremføring	-	-1 788	-2 166	-67 429
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel (-)	-30	-1 825	47 970	16 332
Utsatt skatt/skattefordel (-)	-7	-402	10 553	3 593

	Morselskapet		
	Grunnlag	Skatte kostnad	Betalbar skatt
Resultatført skattekostnad			
Ordinært resultat før skatt	2 524	555	
Permanente forskjeller	-2 966	-653	
Mottatt konsernbidrag	2 238	492	
Endring midlertidig forskjell	-8	-2	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 788	-393	
Alminnelig inntekt	-	-	-
Endring utsatt skatt		395	
Resultatført skattekostnad		395	

	2021
Betalbar skatt gjelder følgende datterselskap	
Seltor Bolig Nittedal AS*	4 399
Sum betalbar skatt	4 399

*Seltor Bolig AS kjøpte resterende 50% av aksjene i Seltor Bolig Nittedal AS med overtakelse 1. desember 2021.

	Morselskapet		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Forklaring av effektiv skattesats:				
22% skatt av resultat før skatt	555	987	4 281	3 394
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-160	-1 071	281	138
Skatteeffekt av EK-metoden	-	-	-4 094	-2 623
Resultatført skattekostnad	395	-84	468	909
Effektiv skattesats	16 %	-2 %	2 %	6 %





Note 4 - Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Hjemmeside	Konsern
Anskaffelseskost pr. 01.01	-
Tilgang i året	703
Avgang i året	-
Anskaffelseskost pr. 31.12	703
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-29
Balanseført verdi 31.12	673
Avskrivninger i året	29
Avskrivningssatser	20 %

	Morselskap Transport- midler, maskiner og inventar	Konsern Transport- midler, maskiner og inventar
Varige driftsmidler		
Anskaffelseskost pr. 01.01	128	12 604
Tilgang i året	-	2 645
Avgang i året	-128	-233
Anskaffelseskost pr. 31.12	-	15 015
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-6 929
Balanseført verdi 31.12	-	8 086
Avskrivninger i året	-	1 579
Avskrivningssatser	-	9-33 %

Selskapene driver sin virksomhet i leide lokaler. Leiekostnadene for 2021 utgjør TNOK 4 731. Årets leiekostnader for driftsmidler som leies og som ikke er balanseført utgjør TNOK 25 185.





Note 5 - Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskap, konsern m.v.

Datterselskaper:	Morselskap			
	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Bokført verdi
Seltor AS	2008	Porsgrunn	95,27 %	38 755
Seltor Bolig AS	2009	Porsgrunn	95,00 %	1 888
Sum datterselskaper				40 644

I tillegg inngår følgende datterselskap i konsernet	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2018	Porsgrunn	100 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2018	Porsgrunn	85 %
Buerhaven 4 Borettslag	2021	Porsgrunn	85 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2020	Porsgrunn	80 %
Strømdalspynten AS	2020	Porsgrunn	80 %
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2020	Porsgrunn	100 %
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	2021	Porsgrunn	100 %
Seltor Bolig Nittedal AS*	2021	Porsgrunn	100 %
Seltor Bolig Frednes AS	2021	Porsgrunn	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	2021	Porsgrunn	100 %
Seltor Bolig Rykkinn AS	2021	Porsgrunn	100 %

*Seltor Bolig Nittedal var frem til 30.11.21 et tilknyttet selskap.

Konsolideringstidspunkt for oppkjøpte/stiftede selskaper i 2021	Dato	Vederlag/innskudd
Buerhaven 4 Borettslag	06.09.2021	80
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	01.06.2021	600
Seltor Bolig Nittedal AS	01.12.2021	344
Seltor Bolig Frednes AS	29.09.2021	100
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	29.09.2021	100
Seltor Bolig Rykkinn AS	01.08.2021	43

Tilknyttede selskaper i konsernregnskapet	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Bokført verdi
Lillegården Eiendom AS	2004	Skien	50 %	1 978
Seltor Bolig Lørenskog AS	2015	Oslo	30 %	148
Storvegen Boliger AS	2017	Porsgrunn	40 %	1 242
BNE Holmestrand Bolig AS*	2021	Porsgrunn	50 %	15 171
Sum				18 539

*Aksjene i BNE Holmestrand Bolig AS ble kjøpt den 15.11.2021 og av bokført verdi på TNOK 15 171 utgjør merverdi TNOK 8 247 Merverdien er relatert til varelageret i BNE Holmestrand Bolig AS og vil avskrives i takt med fremdriften i prosjektet. Det er ikke foretatt avskrivning av merverdien i 2021.

Eierandeler tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.





Note 5 Forts.

Beregning av årets resultatandel for de tilknyttede selskapene:	Konsern	
	2021	2020
Lillegården Eiendom AS	16 002	-50
Seltor Bolig Lørenskog AS	23	-33
Storvegen Bolig AS	1 063	131
Seltor Bolig Nittedal AS	1 533	11 738
BNE Holmestrand Bolig AS	-14	-
Samlet resultatandel tilknyttede selskaper	18 607	11 786

Investeringer i tilknyttet selskap	Konsern		
	Lillegården Eiendom AS	Seltor Bolig Lørenskog AS	Storvegen Boliger AS
Inngående balanse 01.01	476	92	179
Tilgang	-	33	-
Årets resultatandel	16 002	23	1 063
Utbytte	-14 500	-	-
Reklassifisering	-	-	-
Konsernelimineringer	-	-	-
Utgående balanse 31.12	1 978	148	1 242

Investeringer i tilknyttet selskap	Konsern		
	Seltor Bolig Nittedal AS	BNE Holmestrand Bolig AS	Sum tilknyttede selskaper
Inngående balanse 01.01	2 726	-	3 475
Tilgang	-	15 185	15 218
Årets resultatandel	1 533	-14	18 607
Utbytte	-	-	-14 500
Reklassifisering	-4 334	-	-4 334
Konsernelimineringer	75	-	75
Utgående balanse 31.12	-	15 171	18 539

Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap består av	Konsern	
	2021	2020
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-	137
Resultatandel tilknyttede selskaper	18 607	11 786
Sum inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	18 607	11 923



**Note 6 - Langsiktige fordringer**

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern				
Seltor AS	165	315	-	-
Sum lån til foretak i samme konsern	165	315	-	-

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lån til tilknyttet selskap				
Lillegården Eiendom AS	-	-	-	1 400
Storvegen Boliger AS	-	-	3 980	4 397
Seltor Bolig Nittedal AS	-	-	-	1 003
BNE Holmestrand bolig AS	-	-	500	-
Sum lån til tilknyttet selskap	-	-	4 480	6 799

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Andre fordringer				
Jubalica AS	2 672	2 595	2 672	2 595
Andre fordringer	-	-	1 675	414
Sum andre fordringer	2 672	2 595	4 347	3 010

Note 7 - Anleggskontrakter

	Konsern	
	2021	2020
Anleggskontrakter pr. 31.12.		
Inntektsført på igangværende prosjekter	301 585	469 490
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	-314 878	-440 077
Netto resultatført på igangværende prosjekter	-13 294	29 414

Opptjent ikke fakturert inntekt på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer

99 585	46 663
--------	--------

Forskuddsbetalte prosjektkostnader inkludert i andre fordringer

506	352
-----	-----

Forskuddsfakturert produksjon inkludert i annen kortsiktig gjeld

6 397	-
-------	---

Påløpte prosjektkostnader og forskudd fra kunder inkludert i annen kortsiktig gjeld

14 291	20 663
--------	--------

Gjenværende produksjon på identifiserte tapsprosjekter per 31.12.21 er mnok 118. Forventet tap er avsatt i sin helhet i 2021.

Seltor AS har et uavklart sluttoppgjør mot byggherre relatert til prosjekt overlevert i 2020. Seltor AS har i 2021 tatt ut stevning mot byggherren. Hovedforhandling er berammet høsten 2022.

Seltor AS har et sluttoppgjør sendt byggherre etter balansedagen hvor det ikke er enighet pr dato for regnskapsavleggelse. Selskapet har tatt ut forliksklage mot byggherren i mai 22.

Seltor AS har enkelte tvistesaker med underentreprenører. Opplysninger utover dette er begrenset av hensyn til sakenes videre forløp. Det er gjort avsetninger etter beste estimat.



**Note 8 - Kortsiktige fordringer**

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kundefordringer består av:				
Kundefordringer	33	7	85 600	93 114
Opptjent ikke fakturert på igangværende prosjekter	-	-	110 221	152 588
Sum kundefordringer	33	7	195 822	245 702

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer består av:				
Fordring på konsernselskap	2 238	2 530	-	-
Utbytte fra tilknyttede selskap	-	-	14 500	15 000
Forskuddsbetalte kostnader	-	30	10 191	4 598
Andre kortsiktige fordringer	269	249	1 094	387
Sum andre kortsiktige fordringer	2 507	2 809	25 785	19 985

Note 9 - Bundne midler

	Morselskap	Morselskap	Konsern	Konsern
	2021	2020	2021	2020
Bankinnskudd				
Bundne skattetrekksmidler på egen konto	13	12	6 730	5 444

Note 10 - Egenkapital

	Morselskap			
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.20	300	34 833	4 581	39 714
Årets resultat	-	-	2 129	2 129
Tilleggsutbytte	-	-	-1 000	-1 000
Egenkapital pr. 31.12.21	300	34 833	5 710	40 843

	Konsernet				
	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.20	300	34 833	4 366	48 704	88 203
Årets resultat	-	-	647	18 203	18 850
Avgang minoritet i konsernet	-	-	-218	-23	-242
Tilgang minoritet i konsernet	-	-	1 529	684	2 212
Tilleggsutbytte	-	-	-	-1 000	-1 000
Egenkapital pr. 31.12.21	300	34 833	6 323	66 567	108 024





Note 11 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Morselskapets aksjekapital er TNOK 300 fordelt på 300 aksjer à kr 1 000.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.21:	Antall aksjer	Eierandel	Stemme-andel
Malmfrid Råmunddal	60	20 %	20 %
Stian Råmunddal	60	20 %	20 %
Dakastra AS	60	20 %	20 %
Jubalica AS	120	40 %	40 %
Sum	300	100 %	100 %

Note 12 - Pensjonsforpliktelser

De ansatte i datterselskapene har en innskuddsbasert ordning. Årets pensjonskostnad omfatter årets innbetaling til den innskuddsbaserte pensjonsordningen.

Note 13 - Kortsiktig gjeld

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	17 792	130 244

Av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon utgjør tnok 16 770 byggefinansiering i Seltor Bolig Tønsberg 1 AS.

Annen kortsiktig gjeld består av:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Påløpne feriepenger	-	-	13 510	11 764
Påløpne prosjektkostnader	-	-	19 601	18 635
Øvrige påløpne kostnader	-	-	3 235	1 380
Forskudd fra kunder	-	-	7 397	15 352
Garantiavsetning	-	-	7 352	8 102
Annen kortsiktig gjeld	1 750	25	2 779	6 258
Sum annen kortsiktig gjeld	1 750	25	53 875	61 489





Note 14 - Langsiktig gjeld, pant og garantier

Kredittrammer

Konsernets totale kassekredittramme pr. 31.12.21

11 500

Konsernets kassekreditt er positiv pr. 31.12.21

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	33 842	24 831

Konsernet har ikke gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

	Konsern	
	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Løsøre, inventar og driftstilbehør	8 086	7 085
Fordringer	90 597	198 471
Varelager	46 425	53 299
Sum bokført verdi pantsatte eiendeler	145 108	258 855

	Konsern	
	2021	2020
Garantier		
Konsernets trekk på garantirammer pr. 31.12.21	203 191	258 728
Seltor Gruppen AS morselskapsgarantier for datterselskap	3 702	8 800

Sikkerhet for garantistillelse utover konsernrammetrekk

Tilknyttet selskap	Sikkerhetsstiller	Eierandel	Pro rata garanti-ansvar
PBBL Prosjekt Dr Munchsgt AS	Seltor Bolig AS	50 %	2 600
Buerhaven trinn 3 AS	Seltor Bolig AS	50 %	3 500
Storvegen Boliger AS	Seltor Gruppen AS	40 %	3 600

Rentebetjeningsgarantier pro rata

Låntager	Lånets pålydende	Garantist	Eierandel	Pro rata-andel lån
Buerhaven trinn 4 AS	5 000	Seltor Bolig AS	85 %	4 250
Buerhaven trinn 4 AS	4 600	Seltor Gruppen AS	85 %	4 600
Seltor Bolig Klosterskogen AS	10 000	Seltor Gruppen AS	100 %	10 000
Seltor Bolig Strømdal AS	7 100	Seltor Gruppen AS	80 %	7 100
Storvegen Boliger AS	32 000	Seltor Gruppen AS	40 %	12 800

Seltor Bolig AS er kausjonist for MNOK 7 relatert til finansiering av usolgte boliger i prosjektet Kremmerhuset Panorama. Lånets pålydende pr 31.12.21 er 16,8 mnok. Pr tidspunkt for regnskapsavleggelse er lånet nedbetalt og kausjonsansvaret opphørt.

Seltor Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring på MNOK 7,3 for garantier iht. Bustadoppføringslova § 12 for prosjektet som er gjennomført i Seltor Bolig Lørenskog AS. Seltor Bolig AS eier 40 % av aksjene i Seltor Bolig Lørenskog AS.

Seltor Gruppen AS har stilt kausjonserklæring på MNOK 2,5 for Seltor Bolig AS kassekreditt og lån i DNB. Lånets pålydende er 9,4 MNOK og kassekredittrammen er 500 TNOK.





Note 15 - Fordeling av salgsinntekter på virksomhetsområde og geografisk marked

Fordeling på geografisk marked	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Oslo	-	-	558 725	541 151
Telemark/Vestfold	-	-	375 625	275 422
Buskerud	-	-	3 451	127 356
Sum salgsinntekter	-	-	937 801	943 929

Konsernets salgsinntekter er i all hovedsak relatert til entreprenørvirksomhet og eiendomsutvikling.

Note 16 - Boligprosjekter

Boligprosjekter pr. 31.12.	Konsern	
	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	235 349	105 714
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	212 677	98 731
Netto resultatført på igangværende prosjekter	22 672	6 983

Opptjent ikke fakturert inntekt på igangværende boligprosjekter inkludert i kundefordringer

10 535	105 714
--------	---------

Varer

39 196	66 183
--------	--------

Forskuddsfakturert produksjon inkludert i annen kortsiktig gjeld

1 000	-
-------	---

Påløpte prosjektkostnader inkludert i annen kortsiktig gjeld

5 310	-
-------	---

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er avlagt under pågående konflikt mellom Ukraina og Russland. Konflikten påvirker prisbildet og leveransesituasjonen for enkelte av konsernets innsatsfaktorer. Konflikten medfører økt usikkerhet i markedssituasjonen generelt og utviklingen følges tett. Konsernet har siden situasjonen oppsto jobbet proaktivt for å minimere konsekvensene ved å tidlig sikre leveranser av innsatsfaktorer som potensielt kan påvirkes. Det er løpende tett kontakt med leverandørkjedene. Pr d.d. er det styrets oppfatning at situasjonen er under tilfredsstillende kontroll.





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 Gruppen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Gruppen AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Roll-Mathiessen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Seltor Gruppen AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel: ZMPO6-GY4YD-UP80M-46QTZ-3CJP8-03IOB



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."

Anders Roll-Matthiesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-452536

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-30 18:31:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZMPO6-GY4YD-UP80M-46Q7Z-3CIP8-O3ICB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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