



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 823 777  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG NITTEDAL AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 8  
3920 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Axel Christian Knutson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 07.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	29 350 009	212 174 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 350 009</b>	<b>212 174 355</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	25 029 633	182 006 279
Annen driftskostnad	4	134 215	70 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 163 848</b>	<b>182 076 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 186 161</b>	<b>30 098 010</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 186 161</b>	<b>30 098 010</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	920 956	6 621 562
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 265 205</b>	<b>23 476 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 265 205</b>	<b>23 476 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	9		30 000 000
Tilleggsutbytte		3 000 000	
Ekstraordinært utbytte		5 000 000	
Konsernbidrag	9	24 908 306	
Overføringer annen egenkapital	9	-29 643 101	-6 523 552
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 265 205</b>	<b>23 476 448</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	484 850	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>484 850</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>484 850</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3		<b>9 912 495</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		357 120 995
Andre fordringer	6	24 908 306	
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 908 306</b>	<b>357 120 995</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 580 238</b>	<b>258 896</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 488 544</b>	<b>367 292 386</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 973 394</b>	<b>367 292 386</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	9	-9 320	-9 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 680</b>	<b>90 680</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	796 223	5 531 017
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>796 223</b>	<b>5 531 017</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>		<b>886 903</b>	<b>5 621 697</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		10 018 940
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>10 018 940</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>10 018 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		227 303 346
Leverandørgjeld	6	199 689	3 383 364
Betalbar skatt	5	4 399 326	
Annen kortsiktig gjeld	3, 8	33 487 476	120 965 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 086 491</b>	<b>351 651 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 086 491</b>	<b>361 670 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 973 394</b>	<b>367 292 386</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 527710

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 823 777  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG NITTEDAL AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 8  
3920 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Axel Christian Knutson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 920 823 777  
SELTOR BOLIG NITTEDAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	29 350 009	212 174 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 350 009</b>	<b>212 174 355</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	25 029 633	182 006 279
Annen driftskostnad	4	134 215	70 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 163 848</b>	<b>182 076 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 186 161</b>	<b>30 098 010</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>4 186 161</b>	<b>30 098 010</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	920 956	6 621 562
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 265 205</b>	<b>23 476 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 265 205</b>	<b>23 476 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	9		30 000 000
Tilleggsutbytte		3 000 000	
Ekstraordinært utbytte		5 000 000	
Konsernbidrag	9	24 908 306	
Overføringer annen egenkapital	9	-29 643 101	-6 523 552
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 265 205</b>	<b>23 476 448</b>



Organisasjonsnr: 920 823 777  
SELTOR BOLIG NITTEDAL AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 484 850

Sum immaterielle eiendeler 484 850

Sum anleggsmidler 484 850 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 3 9 912 495

##### Fordringer

Kundefordringer 3 357 120 995

Andre fordringer 6 24 908 306

Sum fordringer 24 908 306 357 120 995

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 13 580 238 258 896

Sum omløpsmidler 38 488 544 367 292 386

**SUM EIENDELER 38 973 394 367 292 386**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9, 10 100 000 100 000

Annen innskutt egenkapital 9 -9 320 -9 320

Sum innskutt egenkapital 90 680 90 680

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 796 223 5 531 017

Sum opptjent egenkapital 796 223 5 531 017

Sum egenkapital 886 903 5 621 697

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 10 018 940

Sum avsetninger for forpliktelses 10 018 940

Annen langsiktig gjeld



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>10 018 940</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		227 303 346
Leverandørgjeld	6	199 689	3 383 364
Betalbar skatt	5	4 399 326	
Annen kortsiktig gjeld	3, 8	33 487 476	120 965 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 086 491</b>	<b>351 651 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 086 491</b>	<b>361 670 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 973 394</b>	<b>367 292 386</b>



Organisasjonsnr: 920 823 777  
SELTOR BOLIG NITTEDAL AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
10

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Bolig AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

**Note**  
4

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestpensjon.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56250.00	28125.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



34775.00 9598.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91025.00	37723.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Seltor Bolig Nittedal AS

---

## Årsrapport for 2021

### Årsberetning

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning





## Seltor Bolig Nittedal AS

### Styrets årsberetning for 2021

Selskapets virksomhet er i hovedsak utvikling og salg av boliger. Selskapet har forretningsadresse i Porsgrunn. I regnskapsåret har virksomhetens hovedaktivitet vært knyttet til boligprosjektet Sentrum Terrasse i Nittedal kommune.

Omsetningen i selskapet reduserte fra TNOK 212 174 i fjor til TNOK 29 350 i 2021. Omsetningen består av opptjent inntekt fra boligprosjekt etter ferdigstillelse i januar 2021. Årsresultatet ble i 2021 TNOK 3 265.

Selskapets likviditetsbeholdning var TNOK 13 580 per 31.12.2021. Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 100 % av samlet gjeld, sammenlignet med 96,7 % pr. 31.12.2020. Den kortsiktige gjelden består i all hovedsak av avgitt konsernbidrag i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet for 2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 38 973, sammenlignet med TNOK 367 292 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 2,3 %, sammenlignet med 9,7 % pr. 31.12.2020.

Ved årsskifte 2020/2021 ferdigstilte selskapet et boligprosjekt i Nittedal Kommune bestående av 75 leiligheter hvor samtlige av leilighetene var solgt og overlevert boligkjøper ved utgangen av andre kvartal 2021.

Selskapet har ingen langsiktig gjeld eller gjeld til kredittinstitusjoner per 31.12.2021. Fordringer og kortsiktig gjeld består i all hovedsak av konsernbidrag i forbindelse med avleggelse av årsregnskap for 2021, slik at selskapets finansielle risiko anses som lav.

Styret vurderer likviditeten i selskapet som god.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av én mann.

Selskapet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø, og konsernet som selskapet er en del av har ambisjoner om å være blant de beste i bransjen innen miljøriktig utvikling og bygging av alle typer bygg.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Seltor Bolig Nittedal AS:

Tilleggsutbytte	3 000 000
Ekstraordinært utbytte	5 000 000
Konsernbidrag	24 908 306
Annen egenkapital	-29 643 101
<b>Totalt disponert</b>	<b>3 265 205</b>

Elektronisk signert

Axel Christian Knutson  
Styrets leder og daglig leder

Side 1 av 1





## Seltor Bolig Nittedal AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	<u>29 350 009</u>	<u>212 174 355</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	3	25 029 633	182 006 279
Annen driftskostnad	4	<u>134 215</u>	<u>70 066</u>
Sum driftskostnader		<u>25 163 848</u>	<u>182 076 345</u>
Driftsresultat		<u>4 186 161</u>	<u>30 098 010</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 186 161</u>	<u>30 098 010</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>920 956</u>	<u>6 621 562</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>3 265 205</u>	<u>23 476 448</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	9	0	30 000 000
Tilleggsutbytte		3 000 000	0
Ekstraordinært utbytte		5 000 000	0
Konsernbidrag	9	24 908 306	0
Overføringer annen egenkapital	9	<u>-29 643 101</u>	<u>-6 523 552</u>
Sum disponert		<u>3 265 205</u>	<u>23 476 448</u>





## Seltor Bolig Nittedal AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	484 850	0
Sum immaterielle eiendeler		484 850	0
Sum anleggsmidler		484 850	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekt under utvikling	3	0	9 912 495
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	0	357 120 995
Andre fordringer	6	24 908 306	0
Sum fordringer		24 908 306	357 120 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 580 238	258 896
Sum omløpsmidler		38 488 544	367 292 386
Sum eiendeler		38 973 394	367 292 386





## Seltor Bolig Nittedal AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	9	-9 320	-9 320
Sum innskutt egenkapital		<u>90 680</u>	<u>90 680</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	<u>796 223</u>	<u>5 531 017</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>796 223</u>	<u>5 531 017</u>
Sum egenkapital		<u>886 903</u>	<u>5 621 697</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	<u>0</u>	<u>10 018 940</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>10 018 940</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	227 303 346
Leverandørgjeld	6	199 689	3 383 364
Betalbar skatt	5	4 399 326	0
Annen kortsiktig gjeld	3, 8	<u>33 487 476</u>	<u>120 965 039</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>38 086 491</u>	<u>351 651 749</u>
Sum gjeld		<u>38 086 491</u>	<u>361 670 689</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>38 973 394</u>	<u>367 292 386</u>

31. desember 2021  
Porsgrunn, 30.05.2022

---

Axel Christian Knutson  
Styrets leder, daglig leder





## Seltor Bolig Nittedal AS

### Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	4 186 161	30 098 011
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	363 849 815	-201 943 474
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-88 408 640	23 046 792
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>279 627 336</u>	<u>-148 798 671</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	148 917 703
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-228 305 994	-124 598
Utbetalinger av utbytte	-30 000 000	0
Utbetaling av tilleggsutbytte og ekstraordinært utbytte	-8 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-266 305 994</u>	<u>148 793 105</u>
Netto endring i likvider i året	13 321 342	-5 566
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>258 896</u>	<u>264 462</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>13 580 238</u>	<u>258 896</u>





## Seltor Bolig Nittedal AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *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*

Egenregiprojekter 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. Igangsatte prosjekter avregnes etter løpende avregningsmetode. Det foretas ikke innteksføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

Fullføringsgraden beregnes på grunnlag av påløpte kostnader i forhold til totalt forventet sluttkostnad. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Selskapet aktiverer alle byggelånsrenter 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.

##### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

##### *Bruk av estimater*

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





## Seltor Bolig Nittedal AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Salgsinntekter

Selskapets salgsinntekter er i all hovedsak relatert til salg av boliger i Nittedal kommune.

#### Note 3 - Prosjekt under utvikling

<i>Varebeholdinger</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sentrum Terrasse	0	9 912 495
<i>Kundefordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	357 120 995
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Påøpte prosjektkostnader inkl. påløpt rentekostnad	550 000	24 845 554
Forskudd fra kunder	0	36 227 500
Sum	<u>550 000</u>	<u>61 073 054</u>
<i>Avsetning for forpliktelser</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Garanti- og reklamasjonsavsetning	1 000 000	0

Garanti- og reklamasjonsavsetning gjelder for en periode kortere enn fem år etter balansedato.

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2021</b>
Revisjon inkl. teknisk utarbeidelse årsregnskap	56 250
Andre tjenester	34 775

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.





## Seltor Bolig Nittedal AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	11 424 746	0
Endring utsatt skatt	-10 503 790	6 621 562
Årets totale skattekostnad	<u>920 956</u>	<u>6 621 562</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4 186 161	30 098 011
Endring i midlertidige forskjeller	56 394 758	-39 766 438
Alminnelig inntekt	60 580 919	-9 668 427
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	-5 720 464	6 924 327
Anvendt fremførbart underskudd	-2 929 793	0
Ytet konsernbidrag	-31 933 726	0
Årets skattegrunnlag	<u>19 996 936</u>	<u>-2 744 100</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	4 399 326	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	55 100 468
Prosjekt under utvikling	0	294 290
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 000 000	0
Sum	<u>-1 000 000</u>	<u>55 394 758</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 929 793
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 203 863	-6 924 327
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 203 863</u>	<u>45 540 638</u>
Utsatt skatt/skattefordel (22%)	-484 850	10 018 940





## Seltor Bolig Nittedal AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Mellomværende med nærstående

<i>Andre fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Seltor Bolig AS	24 908 306	0
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Seltor Bolig AS	31 933 726	1 002 647
<i>Leverandørgjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Seltor Bolig AS	0	982 570
Seltor AS	117 210	1 719 580
Sum	<u>117 210</u>	<u>2 702 150</u>

All gjeld forfaller innen fem år fra regnskapsårets slutt.

Selskapet inngår i konsolideringen til Seltor Gruppen AS. Forretningskontoret til Seltor Gruppen AS er ved adressen: Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn. Konsernregnskap kan hentes i Brønnøysundregistrene.

#### Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon

<i>Gjeld til kredittinstitusjon</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
BN Bank ASA - gjeldsbrevlån	0	41 441 000
BN Bank ASA - byggelån	0	185 862 346
Sum	<u>0</u>	<u>227 303 346</u>

#### Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Seltor Bolig AS	0	1 002 647
Selgerkreditt ved kjøp av eiendom	0	28 885 587
Forskudd fra kunder	0	36 227 500
Påløpte prosjektkostnader inkl. påløpt rentekostnad	1 550 000	24 845 554
Annen kortsiktig gjeld	3 750	3 750
Avsatt utbytte/konsernbidrag	31 933 726	30 000 000
Sum	<u>33 487 476</u>	<u>120 965 038</u>





**Seltor Bolig Nittedal AS**

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 9 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	100 000	-9 320	5 531 019	5 621 699
Årsresultat	0	0	3 265 205	3 265 205
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Ekstraordinært utbytte i løpet av året	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	-24 908 307	-24 908 307
Avgitt konsernbidrag	0	0	24 908 307	24 908 307
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>-9 320</b>	<b>796 223</b>	<b>886 903</b>

**Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Seltor Bolig AS	1 000	100 %	100 %





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470380077

### Dokument

**Seltor Bolig Nittedal AS Årsregnskap 21**

Hoveddokument

11 sider

*Initiert på 2022-05-30 14:38:33 CEST (+0200) av Gunhild*

*Napastaa (GN2)*

*Ferdigstilt den 2022-05-30 16:23:11 CEST (+0200)*

### Initiativtaker

**Gunhild Napastaa (GN2)**

Seltor Bolig AS

Organisasjonsnr. 994544322

*gunhild.napastaa@seltor.no*

+4748165574

### Signerende parter

**Axel Christian Knutson (ACK2)**

Seltor Bolig AS

*Axel.Knutson@seltor.no*

+4790156526

*Signert 2022-05-30 16:23:11 CEST (+0200)*

Denne verifisering 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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig Nittedal AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Nittedal AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets 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 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 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 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 ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 30. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anders Roll-Matthiesen  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Seltor Bolig Nittedal AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Permeo Dokumentnøkkel: NCOXK-1100U-VA377-J6VYU-GCEY0-V5ZB2



# 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: NCOXK-1100U-VA377-J6VYU-GCEY0-V5ZB2

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>