



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 248 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG LØRENSKOG AS
Forretningsadresse: Lysaker torg 8
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Bjerva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 01.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		39 675 090
Sum inntekter			39 675 090
Kostnader			
Varekostnad	2	116 760	33 068 614
Annen driftskostnad	3	33 969	56 189
Sum kostnader		150 729	33 124 803
Driftsresultat		-150 729	6 550 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 013	6 531
Sum finansinntekter		4 013	6 531
Annen finanskostnad		29 538	
Sum finanskostnader		29 538	
Netto finans		-25 525	6 531
Ordinært resultat før skattekostnad		-176 254	6 556 818
Skattekostnad på ordinært resultat	4		1 651 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-176 254	4 905 000
Årsresultat		-176 254	4 905 000
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	6		2 250 000
Fondsemisjon	6		23 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	-176 254	-20 345 000
Sum overføringer og disponeringer		-176 254	4 905 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	100 000	200 000
Sum fordringer		100 000	200 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 696 123	10 978 777
Sum omløpsmidler		1 796 123	11 178 777
SUM EIENDELER		1 796 123	11 178 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	400 000	400 000
Overkurs	6	193 283	193 283
Sum innskutt egenkapital		593 283	593 283
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-176 254	
Sum opptjent egenkapital		-176 254	
Sum egenkapital		417 029	593 283
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	552 420	625 000
Sum avsetninger for forpliktelser		552 420	625 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		552 420	625 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		826 674	26 213
Betalbar skatt	4		6 860 656
Annen kortsiktig gjeld	2, 5		3 073 625
Sum kortsiktig gjeld		826 674	9 960 494
Sum gjeld		1 379 094	10 585 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 796 123	11 178 777



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Melkevegen 13, NO-3919 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax: +47 35 55 96 20

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig Lørenskog AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Lørenskog AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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 interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Porsgrunn, 24. april 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 4UJC-VVZIL-BY4YJ-VINC-U-7OHML-5SEYW



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."

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 2.148.xxx.xxx

2020-04-24 14:55:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4UICJ-WZIL-BY4YJ-YINCUI-7OHML-5SEYVW

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?

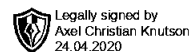
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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>



Seltor Bolig Lørenskog AS



Årsrapport for 2019

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Seltor Bolig Lørenskog AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
24.04.2020

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	0	39 675 090
Driftskostnader			
Varekostnad	2	116 760	33 068 614
Annen driftskostnad	3	33 969	56 189
Sum driftskostnader		150 729	33 124 803
Driftsresultat		-150 729	6 550 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 013	6 531
Annen finanskostnad		29 538	0
Netto finansposter		-25 525	6 531
Ordinært resultat før skattekostnad		-176 254	6 556 818
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	1 651 818
Årsresultat		-176 254	4 905 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt ordinært utbytte	6	0	2 250 000
Ekstraordinært utbytte	6	0	23 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	-176 254	-20 345 000
Sum disponert		-176 254	4 905 000



Seltor Bolig Lørenskog AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
24.04.2020

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	<u>100 000</u>	<u>200 000</u>
Sum fordringer		<u>100 000</u>	<u>200 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 696 123</u>	<u>10 978 777</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 796 123</u>	<u>11 178 777</u>
Sum eiendeler		<u>1 796 123</u>	<u>11 178 777</u>



Seltor Bolig Lørenskog AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
24.04.2020

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	400 000	400 000
Overkurs	6	193 283	193 283
Sum innskutt egenkapital		<u>593 283</u>	<u>593 283</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>-176 254</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-176 254</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>417 029</u>	<u>593 283</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	2	<u>552 420</u>	<u>625 000</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>552 420</u>	<u>625 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		826 674	26 213
Betalbar skatt	4	0	6 860 656
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	<u>0</u>	<u>3 073 625</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>826 674</u>	<u>9 960 494</u>
Sum gjeld		<u>1 379 094</u>	<u>10 585 494</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 796 123</u>	<u>11 178 777</u>

31. desember 2019
Porsgrunn, 23. april 2020

Axel Christian Knutson
styreleder



Seltor Bolig Lørenskog AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
24.04.2020

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Egenregiprojekter 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 avregnings metode. Det foretas ikke innteksføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt. For prosjekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Fullføringsgraden beregnes på grunnlag av bokførte fakturaer 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.

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 Lørenskog AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
24.04.2020

Noter til regnskapet for 2019

Note 2 - Egenregiprojekter

<i>Avsetninger for forpliktelser</i>	2019	2018
Garanti- og reklamasjonsavsetning	552 420	625 000

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

<i>Kundefordringer</i>	2019	2018
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	200 000
Kundefordringer	100 000	0
	<u>100 000</u>	<u>200 000</u>

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2019	2018
Påløpte prosjektkostnader	0	823 625

Samtlige enheter er fysisk overlevert til kunde.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret i 2019. Det er i henhold til overnevnte ikke aktuelt med obligatorisk tjenstepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2019
Revisjon	25 000
Annen bistand	8 969
Sum	<u>33 969</u>

Merverdiavgift er inkludert i honoraret.



Seltor Bolig Lørenskog AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
24.04.2020

Noter til regnskapet for 2019

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2019	2018
Betalbar skatt	0	6 860 656
Endring utsatt skatt	0	-5 208 838
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>1 651 818</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	-176 254	6 556 818
Permanente forskjeller	26 948	0
Endring i midlertidige forskjeller	-72 580	25 749 311
Alminnelig inntekt	<u>-221 886</u>	<u>32 306 129</u>
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 477 189
Årets skattegrunnlag	<u>-221 886</u>	<u>29 828 940</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	6 860 656

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2019	2018
Regnskapsmessige avsetninger	-552 420	-625 000
Sum	<u>-552 420</u>	<u>-625 000</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-221 886	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-774 306	-625 000
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-774 306	-625 000
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>



Seltor Bolig Lørenskog AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
24.04.2020

Noter til regnskapet for 2019

Note 5 - Kortsiktig gjeld

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2019	2018
Påløpte prosjektkostnader	0	823 625
Avsatt utbytte	0	2 250 000
Sum	0	3 073 625

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	400 000	193 283	0	593 283
Årsresultat	0	0	-176 254	-176 254
Egenkapital 31.12.	400 000	193 283	-176 254	417 029

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	400 kr	400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Dakastra AS	350	35 %	35 %
Seltor Bolig AS	300	30 %	30 %
Jubalica AS	250	25 %	25 %
Seltor Invest AS	100	10 %	10 %
Sum	1 000	100 %	100 %