



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 471 798
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG STRØMDAL AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Wright Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		63 799	63 900
Sum kostnader		63 799	63 900
Driftsresultat		-63 799	-63 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		45 001	17 022
Sum finansinntekter		45 001	17 022
Annen finanskostnad		635 204	601 951
Sum finanskostnader		635 204	601 951
Netto finans		-590 203	-584 929
Ordinært resultat før skattekostnad		-654 002	-648 829
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-143 880	-142 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		-510 122	-506 087
Årsresultat		-510 122	-506 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-510 122	-506 087
Sum overføringer og disponeringer		-510 122	-506 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	554 908	411 028
Sum immaterielle eiendeler		554 908	411 028
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	7 065 279	7 065 279
Lån til foretak i samme konsern	6		171 288
Sum finansielle anleggsmidler		7 065 279	7 236 567
Sum anleggsmidler		7 620 187	7 647 595
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	7 728 241	7 153 793
Fordringer			
Andre fordringer	6	44 879	16 817
Sum fordringer		44 879	16 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		146 479	154 680
Sum omløpsmidler		7 919 599	7 325 290
SUM EIENDELER		15 539 786	14 972 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	50 000	40 000
Overkurs	4	382 594	2 048 430
Sum innskutt egenkapital		432 594	2 088 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-1 445 714
Sum opptjent egenkapital			-1 445 714
Sum egenkapital		432 594	642 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 750 000	6 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	8 223 148	7 390 869
Sum annen langsiktig gjeld		14 973 148	14 140 869
Sum langsiktig gjeld		14 973 148	14 140 869
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6, 6	1 614	56 995
Annen kortsiktig gjeld	6, 6	132 430	132 305
Sum kortsiktig gjeld		134 044	189 300
Sum gjeld		15 107 192	14 330 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 539 786	14 972 885



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464745

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 471 798
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG STRØMDAL AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Wright Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 925 471 798
SELTOR BOLIG STRØMDAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		63 799	63 900
Sum kostnader		63 799	63 900
Driftsresultat		-63 799	-63 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		45 001	17 022
Sum finansinntekter		45 001	17 022
Annen finanskostnad		635 204	601 951
Sum finanskostnader		635 204	601 951
Netto finans		-590 203	-584 929
Ordinært resultat før skattekostnad		-654 002	-648 829
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-143 880	-142 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		-510 122	-506 087
Årsresultat		-510 122	-506 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-510 122	-506 087
Sum overføringer og disponeringer		-510 122	-506 087



Organisasjonsnr: 925 471 798
SELTOR BOLIG STRØMDAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	554 908	411 028
Sum immaterielle eiendeler		554 908	411 028
Finansielle anleggsmidler			
Investerings i datterselskap	5	7 065 279	7 065 279
Lån til foretak i samme konsern	6		171 288
Sum finansielle anleggsmidler		7 065 279	7 236 567
Sum anleggsmidler		7 620 187	7 647 595
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	7 728 241	7 153 793
Fordringer			
Andre fordringer	6	44 879	16 817
Sum fordringer		44 879	16 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		146 479	154 680
Sum omløpsmidler		7 919 599	7 325 290
SUM EIENDELER		15 539 786	14 972 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	50 000	40 000
Overkurs	4	382 594	2 048 430
Sum innskutt egenkapital		432 594	2 088 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-1 445 714
Sum opptjent egenkapital			-1 445 714
Sum egenkapital		432 594	642 716
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	6 750 000	6 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	8 223 148	7 390 869
Sum annen langsiktig gjeld		14 973 148	14 140 869
Sum langsiktig gjeld		14 973 148	14 140 869
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6, 6	1 614	56 995
Annen kortsiktig gjeld	6, 6	132 430	132 305
Sum kortsiktig gjeld		134 044	189 300
Sum gjeld		15 107 192	14 330 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 539 786	14 972 885



Organisasjonsnr: 925 471 798
SELTOR BOLIG STRØMDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	500.00	50000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Bolig AS	71.00	71.00%	Ordinære aksjer
Skien Sbb1 Eiendom AS	20.00	20.00%	Ordinære aksjer
Strømdalspynten Invest AS	9.00	9.00%	Ordinære aksjer

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

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note

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

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note
5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Strømdalspynten AS	100.00%	100.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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

<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 Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekt under utvikling og varebeholdninger

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

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.



Seltor Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	-143 880	-146 442
Årets totale skattekostnad	<u>-143 880</u>	<u>-146 442</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-654 002	-648 829
Resultatført konsernbidrag	-44 879	-16 817
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-574 060</u>	<u>-450 885</u>
Alminnelig inntekt	-1 272 941	-1 116 531
Mottatt konsernbidrag	<u>44 879</u>	<u>16 817</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-1 228 062</u>	<u>-1 099 714</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Varebeholdning	1 290 458	716 398
Sum	<u>1 290 458</u>	<u>716 398</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-3 812 773</u>	<u>-2 584 711</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 522 315</u>	<u>-1 868 313</u>
Utsatt skattefordel (22 %)	-554 909	-411 029

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

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	40 000	2 048 430	-1 445 714	642 716
Årsresultat	0	0	-510 122	-510 122
Overføring udekket tap til overkurs	0	-1 955 836	1 955 836	0
Kapitalinnskudd	10 000	290 000	0	300 000
Egenkapital 31.12.2024	<u>50 000</u>	<u>382 594</u>	<u>0</u>	<u>432 594</u>

Eierne vil tilføre nødvendig likviditet ved behov.



Seltor Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Strømdalspynten AS	16.12.2021	Porsgrunn	100 %	100 %	7 065 279

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Fordringer til foretak i samme konsern</i>	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	0	171 288
Andre fordringer	44 879	16 817
Sum	44 879	188 105

<i>Gjeld til foretak i samme konsern</i>	2024	2023
Leverandørgjeld til selskap i konsern	1 614	56 995
Gjeld til aksjonærer	8 064 929	7 090 869
Sum	8 066 543	7 147 864

Selskapet inngår i konsolideringen til Seltor Gruppen AS. Forretningskontoret til Seltor Gruppen AS er ved adressen Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

Note 7 - Prosjekt under utvikling

	2024	2023
Prosjekt under utvikling	7 728 241	7 153 793

Prosjekt under utvikling gjelder prosjekt- og utviklingskostnader for boligprosjekt i Skien Kommune (1/874 og 1/875). Påløpte prosjektkostnader balanseføres som prosjekt under utvikling. Prosjekt under utvikling verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	500	50 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Seltor Bolig AS	71	71 %	71 %
Skien Sbbl Eiendom AS	20	20 %	20 %
Strømdalspynten Invest AS	9	9 %	9 %
Sum	100	100 %	100 %



Seltor Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 9 - Langsiktig gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 750 000	6 750 000
Gjeld til aksjonærer og nærstående parter	8 112 679	7 288 313
Sum	<u>14 862 679</u>	<u>14 038 313</u>

Som sikkerhet for lånet har kredittinstitusjonen tatt pant i eiendommene gnr. 1, bnr. 874 og gnr. 1, bnr. 875 i Skien Kommune som eies av Strømdalspynten AS. Seltor Bolig Strømdal AS eier 100 % av aksjene i Strømdalspynten AS.

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig Strømdal AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Strømdal AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 11. April 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q1ZTV-619JP-SDDFQ-U6UJR-T18TJ-JDKJK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pedersen, Bård Erik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 13:54:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q1ZTV-619JP-SDDFQ-U6UJR-T18TJ-JDXJK

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Seltor Bolig Strømdal AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning





Seltor Bolig Strømdal AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		63 799	63 900
Driftsresultat		<u>-63 799</u>	<u>-63 900</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		45 001	17 022
Annen finanskostnad		<u>635 204</u>	<u>601 951</u>
Netto finansposter		<u>-590 203</u>	<u>-584 929</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-654 002</u>	<u>-648 829</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-143 880</u>	<u>-142 742</u>
Årsresultat		<u>-510 122</u>	<u>-506 087</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-510 122	-506 087





Seltor Bolig Strømdal AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	554 908	411 028
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	7 065 279	7 065 279
Lån til foretak i samme konsern	6	0	171 288
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 065 279</u>	<u>7 236 567</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 620 187</u>	<u>7 647 595</u>
Omløpsmidler			
Prosjekt under utvikling	7	<u>7 728 241</u>	<u>7 153 793</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	44 879	16 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>146 479</u>	<u>154 680</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 919 599</u>	<u>7 325 290</u>
Sum eiendeler		<u>15 539 786</u>	<u>14 972 885</u>





Seltor Bolig Strømdal AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	50 000	40 000
Overkurs	4	382 594	2 048 430
Sum innskutt egenkapital		<u>432 594</u>	<u>2 088 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	-1 445 714
Sum egenkapital		<u>432 594</u>	<u>642 716</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 750 000	6 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	8 223 148	7 390 869
Sum annen langsiktig gjeld		<u>14 973 148</u>	<u>14 140 869</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	1 614	56 995
Annen kortsiktig gjeld	6	132 430	132 305
Sum kortsiktig gjeld		<u>134 044</u>	<u>189 300</u>
Sum gjeld		<u>15 107 192</u>	<u>14 330 169</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>15 539 786</u>	<u>14 972 885</u>

31. desember 2024
Porsgrunn, 04.04.2025

<i>Elektronisk signert</i>	<i>Elektronisk signert</i>	<i>Elektronisk signert</i>
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Axel Christian Knutson Styreleder	Marianne Hegna Styremedlem	Thor Erland Stange Styremedlem,Daglig leder





Seltor Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekt under utvikling og varebeholdninger

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

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.





Seltor Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	-143 880	-146 442
Årets totale skattekostnad	<u>-143 880</u>	<u>-146 442</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-654 002	-648 829
Resultatført konsernbidrag	-44 879	-16 817
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-574 060</u>	<u>-450 885</u>
Alminnelig inntekt	-1 272 941	-1 116 531
Mottatt konsernbidrag	<u>44 879</u>	<u>16 817</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-1 228 062</u>	<u>-1 099 714</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Varebeholdning	1 290 458	716 398
Sum	<u>1 290 458</u>	<u>716 398</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-3 812 773</u>	<u>-2 584 711</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 522 315</u>	<u>-1 868 313</u>
Utsatt skattefordel (22 %)	-554 909	-411 029

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

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	40 000	2 048 430	-1 445 714	642 716
Årsresultat	0	0	-510 122	-510 122
Overføring udekket tap til overkurs	0	-1 955 836	1 955 836	0
Kapitalinnskudd	10 000	290 000	0	300 000
Egenkapital 31.12.2024	<u>50 000</u>	<u>382 594</u>	<u>0</u>	<u>432 594</u>

Eierne vil tilføre nødvendig likviditet ved behov.





Seltor Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Strømdalspynten AS	16.12.2021	Porsgrunn	100 %	100 %	7 065 279

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Fordringer til foretak i samme konsern</i>	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	0	171 288
Andre fordringer	44 879	16 817
Sum	44 879	188 105

<i>Gjeld til foretak i samme konsern</i>	2024	2023
Leverandørgjeld til selskap i konsern	1 614	56 995
Gjeld til aksjonærer	8 064 929	7 090 869
Sum	8 066 543	7 147 864

Selskapet inngår i konsolideringen til Seltor Gruppen AS. Forretningskontoret til Seltor Gruppen AS er ved adressen Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

Note 7 - Prosjekt under utvikling

	2024	2023
Prosjekt under utvikling	7 728 241	7 153 793

Prosjekt under utvikling gjelder prosjekt- og utviklingskostnader for boligprosjekt i Skien Kommune (1/874 og 1/875). Påløpte prosjektkostnader balanseføres som prosjekt under utvikling. Prosjekt under utvikling verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	500	50 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Seltor Bolig AS	71	71 %	71 %
Skien Sbbl Eiendom AS	20	20 %	20 %
Strømdalspynten Invest AS	9	9 %	9 %
Sum	100	100 %	100 %





Seltor Bolig Strømdal AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 9 - Langsiktig gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 750 000	6 750 000
Gjeld til aksjonærer og nærstående parter	8 112 679	7 288 313
Sum	<u>14 862 679</u>	<u>14 038 313</u>

Som sikkerhet for lånet har kredittinstitusjonen tatt pant i eiendommene gnr. 1, bnr. 874 og gnr. 1, bnr. 875 i Skien Kommune som eies av Strømdalspynten AS. Seltor Bolig Strømdal AS eier 100 % av aksjene i Strømdalspynten AS.

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543485352

Dokument

Seltor Bolig Strømdal AS Årsregnskap 2024
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-04-04 20:39:57 CEST (+0200) av Gunhild
Napastaa (GN)
Ferdigstilt den 2025-04-07 14:16:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Gunhild Napastaa (GN)
gunhild.napastaa@seltor.no
+4748165574

Underskriverne

Axel Christian Knutson (ACK)
axel.knutson@seltor.no
+4790156526



Navnet norsk BankID oppga var "Axel Christian Knutson"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-10-31 09:27:43 CET (+0100)
Signert 2025-04-07 14:16:59 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Thor Erland Stange"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-11-13 18:05:28 CET (+0100)
Signert 2025-04-06 15:45:19 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Marianne Hegna"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-01-07 08:24:44 CET (+0100)
Signert 2025-04-04 20:41:15 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543485352

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

