



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 704 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 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: Ja
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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	125 185 999	79 259 329
Sum inntekter		125 185 999	79 259 329
Kostnader			
Varekostnad	3	117 316 822	73 592 962
Annen driftskostnad	4	139 767	251 968
Sum kostnader		117 456 589	73 844 930
Driftsresultat		7 729 410	5 414 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		32 023	
Sum finansinntekter		32 023	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 739	
Sum finanskostnader		80 739	
Netto finans		-48 716	
Ordinært resultat før skattekostnad		7 680 694	5 414 399
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 689 752	1 191 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 990 942	4 223 231
Årsresultat		5 990 942	4 223 231
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	10 322 715	
Overføringer annen egenkapital	7	-4 331 773	4 223 231
Sum overføringer og disponeringer		5 990 942	4 223 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	10 912 745	48 688 174
Fordringer			
Kundefordringer	3	6 990 000	105 864 163
Andre fordringer	3		2 028 501
Sum fordringer		6 990 000	107 892 664
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 133 912	8 513 776
Sum omløpsmidler		38 036 657	165 094 614
SUM EIENDELER		38 036 657	165 094 614
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	200 000	200 000
Overkurs	7		5 400 000
Annen innskutt egenkapital	7	-11 570	-11 570
Sum innskutt egenkapital		188 430	5 588 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	797 804	5 129 577
Sum opptjent egenkapital		797 804	5 129 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		986 234	10 718 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	221 758	1 443 541
Sum avsetninger for forpliktelser		221 758	1 443 541
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		221 758	1 443 541
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 770 000	130 244 481
Leverandørgjeld	5	1 885 577	1 313 462
Annen kortsiktig gjeld	3	18 173 088	21 375 123
Sum kortsiktig gjeld		36 828 665	152 933 066
Sum gjeld		37 050 423	154 376 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 036 657	165 094 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 484709

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 704 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 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: Ja
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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 821 704 642
SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	125 185 999	79 259 329
Sum inntekter		125 185 999	79 259 329
Kostnader			
Varekostnad	3	117 316 822	73 592 962
Annen driftskostnad	4	139 767	251 968
Sum kostnader		117 456 589	73 844 930
Driftsresultat		7 729 410	5 414 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		32 023	
Sum finansinntekter		32 023	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 739	
Sum finanskostnader		80 739	
Netto finans		-48 716	
Ordinært resultat før skattekostnad		7 680 694	5 414 399
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 689 752	1 191 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 990 942	4 223 231
Årsresultat		5 990 942	4 223 231
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	10 322 715	
Overføringer annen egenkapital	7	-4 331 773	4 223 231
Sum overføringer og disponeringer		5 990 942	4 223 231



Organisasjonsnr: 821 704 642
SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	10 912 745	48 688 174
Fordringer			
Kundefordringer	3	6 990 000	105 864 163
Andre fordringer	3		2 028 501
Sum fordringer		6 990 000	107 892 664
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 133 912	8 513 776
Sum omløpsmidler		38 036 657	165 094 614
SUM EIENDELER		38 036 657	165 094 614
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	200 000	200 000
Overkurs	7		5 400 000
Annen innskutt egenkapital	7	-11 570	-11 570
Sum innskutt egenkapital		188 430	5 588 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	797 804	5 129 577
Sum opptjent egenkapital		797 804	5 129 577
Sum egenkapital		986 234	10 718 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	221 758	1 443 541
Sum avsetninger for forpliktelses		221 758	1 443 541
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		221 758	1 443 541



Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	16 770 000	130 244 481
Leverandørgjeld	5	1 885 577	1 313 462
Annen kortsiktig gjeld	3	18 173 088	21 375 123
Sum kortsiktig gjeld		36 828 665	152 933 066
Sum gjeld		37 050 423	154 376 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 036 657	165 094 614



Organisasjonsnr: 821 704 642
SELTOR BOLIG TØNSBERG 1 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	1000.00	200.00	200000.00
<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 ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021. Det er i henhold til overnevnte ikke aktuelt med obligatorisk tjenstepensjon.

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>
	33063.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14613.00	



<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47676.00	

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

<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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



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 Tønsberg 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Tønsberg 1 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 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.

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 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 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 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 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 Tønsberg 1 AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennneo Dokumentnr: L130Q-KK3KY-LYZ07-50E6-PZ0Z3-U3ZZJ



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: LT30Q-KK3KY-LYZ07-50IE6-PZ0Z3-U3ZZJ

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 Tønsberg 1 AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning





Seltor Bolig Tønsberg 1 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 Kremmerhuset i Tønsberg kommune.

Omsetningen i selskapet økte fra TNOK 79 259 i fjor til TNOK 125 186 i 2021. Omsetningen består av opptjent inntekt fra boligprosjekt etter ferdigstillelse sommeren 2021. Årsresultatet ble i 2021 TNOK 5 991.

Selskapets likviditetsbeholdning var TNOK 20 134 per 31.12.2021. Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2020 96,8 % av samlet gjeld, sammenlignet med 92,6 % pr. 31.12.2020. Selskapets finansielle stilling er god, og pr. andre kvartal 2022 er all gjeld til kredittinstitusjon nedbetalt.

Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 38 036, sammenlignet med TNOK 165 094 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 2,6 %, sammenlignet med 6,5 % pr. 31.12.2020.

Sommeren 2021 ferdigstilte selskapet et boligprosjekt i Tønsberg Kommune bestående av 46 leiligheter hvor samtlige av leilighetene var solgt og overlevert boligkjøper ved inngangen av andre kvartal 2022.

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som svært lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Da selskapets boligprosjekt er ferdigstilt og overlevert per andre kvartal 2022, samt gjeld til kredittinstitusjoner nedbetalt, anses finansiell risiko i selskapet 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 Tønsberg 1 AS:

Konsernbidrag	10 322 715
<u>Annen egenkapital</u>	<u>-4 331 773</u>
Totalt disponert	5 990 942

Elektronisk signert

Axel Christian Knutson

Styrets leder

Elektronisk signert

Svein Hågen Hansen

Daglig leder





Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2, 3	<u>125 185 999</u>	<u>79 259 329</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	3	117 316 822	73 592 962
Annen driftskostnad	4	<u>139 767</u>	<u>251 968</u>
Sum driftskostnader		<u>117 456 589</u>	<u>73 844 930</u>
Driftsresultat		<u>7 729 410</u>	<u>5 414 399</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		32 023	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>80 739</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-48 716</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>7 680 694</u>	<u>5 414 399</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>1 689 752</u>	<u>1 191 168</u>
Årsresultat		<u>5 990 942</u>	<u>4 223 231</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	10 322 715	0
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-4 331 773</u>	<u>4 223 231</u>
Sum disponert		<u>5 990 942</u>	<u>4 223 231</u>





Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Varer	3	<u>10 912 745</u>	<u>48 688 174</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	6 990 000	105 864 163
Andre fordringer	3	<u>0</u>	<u>2 028 501</u>
Sum fordringer		<u>6 990 000</u>	<u>107 892 664</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>20 133 912</u>	<u>8 513 776</u>
Sum omløpsmidler		<u>38 036 657</u>	<u>165 094 614</u>
Sum eiendeler		<u>38 036 657</u>	<u>165 094 614</u>





Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	200 000	200 000
Overkurs	7	0	5 400 000
Annen innskutt egenkapital	7	-11 570	-11 570
Sum innskutt egenkapital		<u>188 430</u>	<u>5 588 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>797 804</u>	<u>5 129 577</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>797 804</u>	<u>5 129 577</u>
Sum egenkapital		<u>986 234</u>	<u>10 718 007</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	<u>221 758</u>	<u>1 443 541</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>221 758</u>	<u>1 443 541</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 770 000	130 244 481
Leverandørgjeld	5	1 885 577	1 313 462
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>18 173 088</u>	<u>21 375 123</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>36 828 665</u>	<u>152 933 066</u>
Sum gjeld		<u>37 050 423</u>	<u>154 376 607</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>38 036 657</u>	<u>165 094 614</u>

31. desember 2021
Porsgrunn, 30.05.2022

Axel Christian Knutson
styreleder

Svein Hågen Hansen
daglig leder





Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	7 680 694	5 414 399
Endring i varelager (Prosjekt under arbeid)	37 775 429	-10 246 807
Endring i kundefordringer	98 874 163	-78 505 517
Endring i leverandørgjeld	572 115	-2 385 647
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-14 407 784	9 837 393
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>130 494 617</u>	<u>-75 886 179</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	84 283 629
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-113 474 481	0
Utbetaling av overkurs	-5 400 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-118 874 481</u>	<u>84 283 629</u>
Netto endring i likvider i året	11 620 136	8 397 450
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	8 513 776	116 326
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	<u>20 133 912</u>	<u>8 513 776</u>





Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapet driver med utvikling, utbygging og salg av boliger i Tønsberg Kommune.

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

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

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 Tønsberg 1 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Salgsinntekter

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

Note 3 - Prosjekt under arbeid

<i>Prosjekt under arbeid per 31.12.</i>	2021	2020
Akkumulert inntektsført på igangværende prosjekt	231 803 974	105 713 744
Akkumulerte kostnader knyttet til opptjent inntekt	-209 533 655	-98 731 214
Netto resultatført på igangværende prosjekt	<u>22 270 319</u>	<u>6 982 530</u>
<i>Varer</i>	2021	2020
Kremmerhuset	10 912 745	48 688 174
<i>Kundefordringer</i>	2021	2020
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6 990 000	105 713 744
<i>Andre fordringer</i>	2021	2020
Forskuddsbetalte kostnader	0	2 028 501
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2021	2020
Påløpte prosjektkostnader inkl. påløpt rentekostnad	4 938 837	232 412

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021. Det er i henhold til overnevnte ikke aktuelt med obligatorisk tjenstepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021
Revisjon inkludert teknisk utarbeidelse av årsregnskap og noter	33 063
Andre tjenester	14 613

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.





Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Gjeld og mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<i>Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</i>		
Gjeldsbrevlån	0	45 000 000
Byggelån	16 770 000	85 244 481
Sum	16 770 000	130 244 481
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Seltor Bolig AS	13 234 250	5 791 211
<i>Leverandørgjeld</i>		
Seltor Bolig AS	1 786 481	946 481
Seltor AS	0	18 750
Sum	1 786 481	965 231

All langsiktig gjeld forfaller innen fem år.

Det er stilt sikkerhet med pant i fast eiendom, Gnr. 1002, Bnr. 388, pålydende kr 300 000 000.

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	2 911 535	0
Endring utsatt skatt	-1 221 783	1 191 168
Årets totale skattekostnad	1 689 752	1 191 168
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	7 680 694	5 414 399
Endring i midlertidige forskjeller	8 673 236	-8 415 146
Alminnelig inntekt	16 353 930	-3 000 747
Anvendt fremførbart underskudd	-3 119 680	0
Ytet konsernbidrag	-13 234 250	0
Årets skattegrunnlag	0	-3 000 747
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	674 507	9 633 048
Varebeholdning	333 485	48 180
Sum	1 007 992	9 681 228
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3 119 680
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	1 007 992	6 561 548
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	221 758	1 443 541





Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	5 400 000	-11 570	5 129 577	10 718 007
Årsresultat	0	0	0	5 990 942	5 990 942
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-10 322 715	-10 322 715
Utbetaling av overkurs	0	-5 400 000	0	0	-5 400 000
Egenkapital 31.12.	200 000	0	-11 570	797 804	986 234

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	200	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Seltor Bolig AS	1 000	100 %	100 %





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470379644

Dokument

Seltor Bolig Tønsberg 1 AS Årsregnskap 2021

Hoveddokument

10 sider

Initiert på 2022-05-30 14:35:33 CEST (+0200) av Gunhild

Napastaa (GN2)

Ferdigstilt den 2022-05-30 16:22:43 CEST (+0200)

Initiativtaker

Gunhild Napastaa (GN2)

Seltor Bolig AS

Organisasjonsnr. 994544322

gunhild.napastaa@seltor.no

+4748165574

Signerende parter

Axel Christian Knutson (ACK2)

Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

Axel.Knutson@seltor.no

+4790156526

Signert 2022-05-30 16:22:43 CEST (+0200)

Svein Hågen Hansen (SHH2)

Seltor Bolig Tønsberg 1 AS

svein.hagen.hansen@seltor.no

+4793441813

Signert 2022-05-30 14:45:17 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>

