



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	994 544 322
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELTOR BOLIG AS
Forretningsadresse:	Dokkvegen 8 3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Christine Bjerva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 183 381	1 797 300
Sum inntekter		2 183 381	1 797 300
Kostnader			
Varekostnad			6 329
Lønnskostnad	2	7 212 651	4 861 935
Avskrivning	5	40 376	32 748
Annen driftskostnad	2	3 758 359	3 497 324
Sum kostnader		11 011 386	8 398 336
Driftsresultat		-8 828 005	-6 601 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	15 741 025	11 540 340
Annen finansinntekt		229 113	298 589
Sum finansinntekter		15 970 138	11 838 929
Rentekostnad til foretak i samme konsern		47 150	115 733
Annen finanskostnad		460 105	123 937
Sum finanskostnader		507 255	239 670
Netto finans		15 462 883	11 599 259
Ordinært resultat før skattekostnad		6 634 878	4 998 223
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 918 648	-1 411 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 553 526	6 409 518
Årsresultat		8 553 526	6 409 518
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	15 683 131	9 042 820
Konsernbidrag	10		6 657 620
Overføringer annen egenkapital	10	-7 129 605	-9 290 922
Sum overføringer og disponeringer		8 553 526	6 409 518



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 759 666	2 841 018
Sum immaterielle eiendeler		4 759 666	2 841 018
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	27 283	60 031
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	30 518	
Sum varige driftsmidler		57 801	60 031
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	10 935 360	6 494 776
Lån til foretak i samme konsern	7	1 468 772	960 852
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 558 124	8 258 914
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	6 799 478	5 382 359
Sum finansielle anleggsmidler		22 761 734	21 096 901
Sum anleggsmidler		27 579 201	23 997 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 033 327	195 249
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 629 367	2 236 796
Andre fordringer	7	21 624 758	16 826 086
Sum fordringer		24 254 125	19 062 882
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	3 698 052	6 006 763
Sum omløpsmidler		28 985 504	25 264 894
SUM EIENDELER		56 564 705	49 262 844



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 921 676	4 921 676
Sum innskutt egenkapital		5 100 446	5 100 446
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	10	32 970 774	17 287 642
Annen egenkapital	10	4 233 634	11 363 239
Sum opptjent egenkapital		37 204 408	28 650 881
Sum egenkapital		42 304 854	33 751 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	276 491	132 860
Sum avsetninger for forpliktelser		276 491	132 860
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 028 474	13 730 373
Sum annen langsiktig gjeld		7 028 474	13 730 373
Sum langsiktig gjeld		7 304 965	13 863 233
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		992 061	223 959
Skyldige offentlige avgifter	3	580 371	472 400
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	5 382 454	951 925
Sum kortsiktig gjeld		6 954 886	1 648 284
Sum gjeld		14 259 851	15 511 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 564 705	49 262 844



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 525056

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 544 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Christine Bjerva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 22.07.2021



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 183 381	1 797 300
Sum inntekter		2 183 381	1 797 300
Kostnader			
Varekostnad			6 329
Lønnskostnad	2	7 212 651	4 861 935
Avskrivning	5	40 376	32 748
Annen driftskostnad	2	3 758 359	3 497 324
Sum kostnader		11 011 386	8 398 336
Driftsresultat		-8 828 005	-6 601 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	15 741 025	11 540 340
Annen finansinntekt		229 113	298 589
Sum finansinntekter		15 970 138	11 838 929
Rentekostnad til foretak i samme konsern		47 150	115 733
Annen finanskostnad		460 105	123 937
Sum finanskostnader		507 255	239 670
Netto finans		15 462 883	11 599 259
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 918 648	-1 411 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 553 526	6 409 518
Årsresultat		8 553 526	6 409 518
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	15 683 131	9 042 820
Konsernbidrag	10		6 657 620
Overføringer annen egenkapital	10	-7 129 605	-9 290 922
Sum overføringer og disponeringer		8 553 526	6 409 518



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 759 666	2 841 018
Sum immaterielle eiendeler		4 759 666	2 841 018
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	27 283	60 031
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	30 518	
Sum varige driftsmidler		57 801	60 031
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	10 935 360	6 494 776
Lån til foretak i samme konsern	7	1 468 772	960 852
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 558 124	8 258 914
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	6 799 478	5 382 359
Sum finansielle anleggsmidler		22 761 734	21 096 901
Sum anleggsmidler		27 579 201	23 997 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 033 327	195 249
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 629 367	2 236 796
Andre fordringer	7	21 624 758	16 826 086
Sum fordringer		24 254 125	19 062 882
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	3 698 052	6 006 763
Sum omløpsmidler		28 985 504	25 264 894
SUM EIENDELER		56 564 705	49 262 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 921 676	4 921 676
Sum innskutt egenkapital		5 100 446	5 100 446
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	10	32 970 774	17 287 642
Annen egenkapital	10	4 233 634	11 363 239
Sum opptjent egenkapital		37 204 408	28 650 881
Sum egenkapital		42 304 854	33 751 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for			
forpliktelser	6	276 491	132 860
Sum avsetninger for		276 491	132 860
forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 028 474	13 730 373
Sum annen langsiktig gjeld		7 028 474	13 730 373
Sum langsiktig gjeld		7 304 965	13 863 233
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		992 061	223 959
Skyldige offentlige			
avgifter	3	580 371	472 400
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	5 382 454	951 925
Sum kortsiktig gjeld		6 954 886	1 648 284
Sum gjeld		14 259 851	15 511 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 564 705	49 262 844



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1397.70	139770.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Gruppen AS	95.00	95.00%	Ordinære aksjer
Femax Invest AS	5.00	5.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6030358.00	3745844.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	878643.00	704139.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	275784.00	211888.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27866.00	200064.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7212651.00	4861935.00

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

Ytelser til daglig leder



Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1681733.00	64308.00	131244.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>1681733.00</u>	<u>64308.00</u>	<u>131244.00</u>

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23000.00	20340.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56025.00	67225.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79025.00	87565.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

4.70

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

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>
Lillegården Eiendom AS	50.00%	50.00%		
Buerhaven Trinn 4 AS	85.00%	85.00%		
Seltor Bolig Lørenskog AS	30.00%	30.00%		
Storvegen Bolig AS	40.00%	40.00%		
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig	50.00%	50.00%		



Nittedal AS		
Seltor Bolig	100.00%	100.00%
Klosterskogen AS		
Seltor Bolig	100.00%	100.00%
Strømdal AS		

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Seltor Bolig AS	Vipevegen 51 3917 PORSGRUNN 0805 Porsgrunn



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020 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. Betryggende 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 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 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, 26. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F8H1A-ZC4K6-LXKQ-2PDBA-JGEUC-Q3M6G



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: 51.174.xxx.xxx

2021-03-26 14:44:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: F8H1A-ZC4K6-LXEKQ-2PD8A-JGEUC-Q3M6G

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 AS

 Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

 Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

 Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Resultatregnskap

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

	Note	2020	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 183 381	1 797 300
Driftskostnader			
Varekostnad		0	6 329
Lønnskostnad	2	7 212 651	4 861 935
Avskrivning	5	40 376	32 748
Annen driftskostnad	2	3 758 359	3 497 324
Sum driftskostnader		11 011 386	8 398 336
Driftsresultat		-8 828 005	-6 601 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	15 741 025	11 540 340
Annen finansinntekt		229 113	298 589
Rentekostnad til foretak i samme konsern		47 150	115 733
Annen finanskostnad		460 105	123 937
Netto finansposter		15 462 883	11 599 259
Ordinært resultat før skattekostnad		6 634 878	4 998 223
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 918 648	-1 411 295
Årsresultat		8 553 526	6 409 518
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	10	15 683 131	9 042 820
Konsernbidrag	10	0	6 657 620
Overføringer annen egenkapital	10	-7 129 605	-9 290 922
Sum disponert		8 553 526	6 409 518



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	4 759 666	2 841 018
Sum immaterielle eiendeler		4 759 666	2 841 018
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	27 283	60 031
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	30 518	0
Sum varige driftsmidler		57 801	60 031
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	10 935 360	6 494 776
Lån til foretak i samme konsern	7	1 468 772	960 852
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 558 124	8 258 914
Lån til tilknyttet selskap	7	6 799 478	5 382 359
Sum finansielle anleggsmidler		22 761 734	21 096 901
Sum anleggsmidler		27 579 201	23 997 950
Omløpsmidler			
Varer		1 033 327	195 249
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	2 629 367	2 236 796
Andre fordringer	7	21 624 758	16 826 086
Sum fordringer		24 254 125	19 062 882
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	3 698 052	6 006 763
Sum omløpsmidler		28 985 504	25 264 894
Sum eiendeler		56 564 705	49 262 844



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	139 770	139 770
Overkurs	10	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 921 676	4 921 676
Sum innskutt egenkapital		<u>5 100 446</u>	<u>5 100 446</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond for vurderingsforskjeller	10	32 970 774	17 287 642
Annen egenkapital	10	4 233 634	11 363 239
Sum opptjent egenkapital		<u>37 204 408</u>	<u>28 650 881</u>
Sum egenkapital		<u>42 304 854</u>	<u>33 751 327</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	276 491	132 860
Sum avsetning for forpliktelser		<u>276 491</u>	<u>132 860</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 028 474	13 730 373
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 028 474</u>	<u>13 730 373</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		992 061	223 959
Skyldige offentlige avgifter	3	580 371	472 400
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	5 382 454	951 925
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 954 886</u>	<u>1 648 284</u>
Sum gjeld		<u>14 259 851</u>	<u>15 511 517</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>56 564 705</u>	<u>49 262 844</u>

31. desember 2020
Porsgrunn, 25. mars 2021

Stian Råmunddal
styreleder

Axel Christian Knutson
styremedlem, daglig leder

Dan Gunnar Råmunddal
styremedlem



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. Datterselskaper er presentert på linjen "Investeringer i datterselskap" i balansen. Selskapets andel av resultat etter skattekostnad og egenkapital i datterselskap og tilknyttede selskapene er presentert på linjen "Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap" i resultatregnskapet og på linjen "Investeringer i tilknyttet selskap" i balansen.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Varer og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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.

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 AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	6 030 358	3 745 844
Arbeidsgiveravgift	878 643	704 139
Pensjonskostnader	275 784	211 888
Andre ytelser	27 866	200 064
Sum	<u>7 212 651</u>	<u>4 861 935</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4,7 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	1 681 733	64 308	131 244

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Revisjon	23 000
Honorar for teknisk utarbeidelse av årsregnskap med noter	6 250
Honorar for teknisk utarbeidelse av ligningspapirer	6 250
Andre tjenester	43 525
Sum	<u>79 025</u>

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler utgjør	2020 269 427
----------------------------------	------------------------



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	-1 918 648	-1 411 295
Årets totale skattekostnad	-1 918 648	-1 411 295
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	6 634 878	4 998 223
Permanente forskjeller	72 331	52 137
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	87 688	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	225 000	75 000
Overskuddsandel av investering DS og TS	-15 683 131	-9 042 820
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-57 894	-2 497 520
Endring i midlertidige forskjeller	27 185	26 954
Årets skattegrunnlag	-8 693 943	-6 388 026
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-106 221	-79 036
Sum	-106 221	-79 036
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 528 626	-12 834 683
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-21 634 847	-12 913 719
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-4 759 666	-2 841 018

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	163 733	0	163 733
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	38 147	38 147
Anskaffelseskost 31.12.	163 733	38 147	201 880
 Akk.avskrivning 31.12.	-136 450	-7 628	-144 078
Balanseført pr. 31.12.	27 283	30 519	57 801
 Årets avskrivninger	32 748	7 628	40 376
 Økonomisk levetid	5 år		
Avskrivningsplan	Lineær		



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel
Lillegården Eiendom AS	2009	Porsgrunn	50 %	50 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2011	Porsgrunn	85 %	85 %
Seltor Bolig Lørenskog AS	2015	Oslo	30 %	30 %
Storvegen Boliger AS	2017	Porsgrunn	40 %	40 %
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Nittedal AS	2018	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2020	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2020	Porsgrunn	100 %	100 %

Investering etter egenkapitalmetoden

Datterselskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2020

	Buerhaven Trinn 4 AS	Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	Seltor Bolig Klosterskogen AS	Seltor Bolig Strømdal AS	Sum
Inngående balanse 01.01.2020	-132 860	6 494 776	0	0	6 361 916
Innskudd ved stiftelse	0	0	300 000	100 000	400 000
Årets resultatandel	-143 631	4 223 231	-82 661	-99 986	3 896 953
Utgående balanse 31.12.2020	-276 491	10 718 007	217 339	14	10 658 869

Herav er kr 276 491 klassifisert som «Andre avsetninger for forpliktelser»

Tilknyttede selskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2020

	Lillegården Eiendom AS	Seltor Bolig Lørenskog AS	Storvegen Boliger AS	Seltor Bolig Nittedal AS	Sum
Inngående balanse 01.01.2020	525 913	125 109	48 301	6 072 624	6 771 947
Årets resultatandel	-50 205	-33 134	131 291	11 738 224	11 786 176
Utbytte	0	0	0	-15 000 000	-15 000 000
Utgående balanse 31.12.2020	475 708	91 975	179 592	2 810 848	3 558 124

Selskapet har i 2020 hatt regnskapsmessig gevinst på kr 57 894 og regnskapsmessig tap på kr 87 688 ved avvikling av to tilknyttede selskaper bokført etter egenkapitalmetoden.



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2020	2019
<i>Kundefordringer</i>		
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	946 481	681 924
Seltor Bolig Nittedal AS	982 570	923 195
Storvegen Boliger AS	120 788	450 427
Buerhaven Trinn 3 AS	0	2 000
Seltor Bolig Lørenskog AS	15 625	31 250
Seltor AS	16 809	0
Seltor Bolig Strømdal AS	487 094	0
	<u>2 569 367</u>	<u>2 088 796</u>
<i>Langsiktige fordringer</i>		
Lillegården Eiendom AS	1 400 000	1 400 000
Storvegen Boliger AS	4 396 831	2 855 114
Seltor Bolig Nittedal AS	1 002 648	1 127 246
Seltor Bolig Klosterskogen AS	1 368 772	960 852
Seltor Bolig Strømdal AS	100 000	0
	<u>8 268 251</u>	<u>6 343 212</u>
<i>Kortsiktige fordringer</i>		
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	5 791 211	7 136 692
Buerhaven Trinn 4 AS	587 154	275 740
Seltor Bolig Nittedal AS	15 000 000	0
Seltor AS	0	1 877 790
Dr. Munchs gate	0	7 500 000
	<u>21 378 365</u>	<u>16 790 222</u>
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Seltor AS	7 028 474	6 730 373
PBBL Prosjekt Dr. Munchs Gate AS	0	7 000 000
	<u>7 028 474</u>	<u>13 730 373</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Seltor Gruppen AS	100 000	96 565
	<u>100 000</u>	<u>96 565</u>

All gjeld forfaller innen 5 år.

Seltor Bolig AS inngår i konsernet til Seltor Gruppen AS hvor Seltor Gruppen AS er morselskapet. Seltor Gruppen AS utarbeider konsernregnskap der Seltor Bolig AS er konsolidert. Hovedkontor til Seltor Gruppen AS er i Porsgrunn. Konsernregnskapet kan utleveres ved henvendelse til regnskapsregisteret.



Seltor Bolig AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Seltor AS	100 000	96 565
Avsetning feriepenger	586 685	323 553
Dakastra AS	4 045 778	0
Annen kortsiktig gjeld	649 991	531 807
Sum	<u>5 382 454</u>	<u>951 925</u>

Note 9 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2020
PBBL prosjekt Dr Munchsgt AS - byggetrinn 2 - pro rata	1 050 000
PBBL prosjekt Dr Munchsgt AS - byggetrinn 3 - pro rata	1 550 000
Buerhaven trinn 3 AS - solidarisk med PBBL	3 500 000
Sum garantiansvar	<u>6 100 000</u>

Selskapet har avgitt pro rata rentebetjeningsgaranti for langsiktig lån i Lillegården Eiendom AS. Lånet i Lillegården Eiendom AS er pålydende 4,4 mnok. Seltor Bolig AS eier 50 % av selskapet.

Selskapet har avgitt pro rata rentebetjeningsgaranti for langsiktig lån i Buerhaven trinn 4 AS. Lånet er pålydende 5 mnok. Seltor Bolig AS eier 85 % av selskapet.

Pr 31.12.2020 har selskapet stilt selvskyldnerkausjon for byggelånsfinansiering i Seltor Bolig Nittedal AS med 281,5 mnok. Pr dato for regnskapsavleggelse er kausjonsansvaret opphørt.

BN Bank ASA har pr 31.12.20 1. prioritets pant i selskapets aksjer i Seltor Bolig Nittedal AS. 500 aksjer tilsvarende 50 % av selskapet. Pr dato for regnskapsavleggelse er pantet opphørt.

Note 10 - Egenkapital


	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	139 770	39 000	4 921 676	17 287 643	11 363 239	33 751 328
Årsresultat	0	0	0	15 683 131	-7 129 605	8 553 526
Egenkapital 31.12.	<u>139 770</u>	<u>39 000</u>	<u>4 921 676</u>	<u>32 970 774</u>	<u>4 233 634</u>	<u>42 304 854</u>




Seltor Bolig AS

 Legally signed by
Axel Christian Knutson
25.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

 Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
25.03.2021

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

 Legally signed by
Stian Råmunddal
25.03.2021

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 397,7	139 770

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Seltor Gruppen AS	95	95 %	95 %
Femax Invest AS	5	5 %	5 %
Sum	100	100 %	100 %