



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	993 398 330
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SELTOR GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Dokkvegen 8 3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Christine Bjerva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.05.2025

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		114 000	
Annen driftskostnad		2 454 000	2 326 000
Sum kostnader		2 568 000	2 326 000
Driftsresultat		-2 568 000	-2 326 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		4 701 000	4 560 000
Annen finansinntekt		227 000	210 000
Sum finansinntekter		4 928 000	4 770 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		317 000	155 000
Annen finanskostnad		7 000	7 000
Sum finanskostnader		324 000	162 000
Netto finans		4 604 000	4 607 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 036 000	2 282 000
Skattekostnad på ordinært resultat		448 000	-496 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 588 000	2 777 000
Årsresultat		1 588 000	2 777 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		1 588 000	2 777 000
Sum overføringer og disponeringer		1 588 000	2 777 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		120 000	568 000
Sum immaterielle eiendeler		120 000	568 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		49 940 000	45 665 000
Andre fordringer		3 199 000	2 984 000
Sum finansielle anleggsmidler		53 139 000	48 649 000
Sum anleggsmidler		53 258 000	49 216 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		9 839 000	5 367 000
Sum fordringer		9 839 000	5 367 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 000	214 000
Sum omløpsmidler		9 984 000	5 581 000
SUM EIENDELER		63 242 000	54 797 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		300 000	300 000
Overkurs		34 833 000	34 833 000
Sum innskutt egenkapital		35 133 000	35 133 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 845 000	8 257 000
Sum opptjent egenkapital		9 845 000	8 257 000
Sum egenkapital		44 979 000	43 390 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		9 995 000	6 843 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 995 000	6 843 000
Sum langsiktig gjeld		9 995 000	6 843 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 000	
Skyldige offentlige avgifter		12 000	0
Annen kortsiktig gjeld		8 228 000	4 564 000
Sum kortsiktig gjeld		8 269 000	4 564 000
Sum gjeld		18 263 000	11 407 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 242 000	54 797 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		811 189 000	1 346 033 000
Annen driftsinntekt		614 000	
Sum inntekter		811 803 000	1 346 033 000
Kostnader			
Varekostnad		643 231 000	1 146 322 000
Lønnskostnad		147 896 000	184 089 000
Avskrivning		1 034 000	1 381 000
Annen driftskostnad		29 504 000	38 554 000
Sum kostnader		821 665 000	1 370 345 000
Driftsresultat		-9 862 000	-24 312 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		10 493 000	11 333 000
Annen finansinntekt		2 479 000	3 628 000
Sum finansinntekter		12 972 000	14 961 000
Annen finanskostnad		2 460 000	2 309 000
Sum finanskostnader		2 460 000	2 309 000
Netto finans		10 513 000	12 652 000
Ordinært resultat før skattekostnad		651 000	-11 660 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 848 000	-4 048 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 499 000	-7 612 000
Årsresultat		2 499 000	-7 612 000
Minoritetsinteresser		-91 000	-575 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		252 000	392 000
Utsatt skattefordel		555 000	413 000
Sum immaterielle eiendeler		807 000	805 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		3 400 000	4 240 000
Sum varige driftsmidler		3 400 000	4 240 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		19 996 000	27 914 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 878 000	5 635 000
Investeringer i aksjer og andeler		144 000	96 000
Andre fordringer		3 232 000	3 387 000
Sum finansielle anleggsmidler		27 250 000	37 032 000
Sum anleggsmidler		31 457 000	42 077 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		169 614 000	143 694 000
Fordringer			
Kundefordringer		116 119 000	285 247 000
Andre fordringer		7 108 000	4 921 000
Sum fordringer		123 228 000	290 169 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 944 000	127 007 000
Sum omløpsmidler		389 786 000	560 869 000
SUM EIENDELER		421 243 000	602 946 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		300 000	300 000
Overkurs		34 833 000	34 833 000
Sum innskutt egenkapital		35 133 000	35 133 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		73 105 000	70 854 000
Sum opptjent egenkapital		73 105 000	70 854 000
Minoritetsinteresser		14 261 000	14 535 000
Sum egenkapital		122 499 000	120 523 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 537 000	9 135 000
Andre avsetninger for forpliktelser		2 584 000	2 584 000
Sum avsetninger for forpliktelser		10 121 000	11 719 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 513 000	26 020 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 108 000	4 649 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 622 000	30 669 000
Sum langsiktig gjeld		34 742 000	42 388 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 665 000	44 525 000
Leverandørgjeld		96 957 000	292 318 000
Skyldige offentlige avgifter		25 265 000	25 122 000
Annen kortsiktig gjeld		77 114 000	78 072 000
Sum kortsiktig gjeld		264 001 000	440 036 000
Sum gjeld		298 744 000	482 424 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 243 000	602 946 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 440707

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 398 330
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christine Bjerva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		114 000	
Annen driftskostnad		2 454 000	2 326 000
Sum kostnader		2 568 000	2 326 000
Driftsresultat		-2 568 000	-2 326 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		4 701 000	4 560 000
Annen finansinntekt		227 000	210 000
Sum finansinntekter		4 928 000	4 770 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		317 000	155 000
Annen finanskostnad		7 000	7 000
Sum finanskostnader		324 000	162 000
Netto finans		4 604 000	4 607 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 036 000	2 282 000
Skattekostnad på ordinært resultat		448 000	-496 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 588 000	2 777 000
Årsresultat		1 588 000	2 777 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		1 588 000	2 777 000
Sum overføringer og disponeringer		1 588 000	2 777 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 120 000 568 000
Sum immaterielle eiendeler 120 000 568 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 49 940 000 45 665 000
Andre fordringer 3 199 000 2 984 000
Sum finansielle anleggsmidler 53 139 000 48 649 000

Sum anleggsmidler 53 258 000 49 216 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 9 839 000 5 367 000
Sum fordringer 9 839 000 5 367 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 144 000 214 000

Sum omløpsmidler 9 984 000 5 581 000

SUM EIENDELER 63 242 000 54 797 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 300 000 300 000
Overkurs 34 833 000 34 833 000
Sum innskutt egenkapital 35 133 000 35 133 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 845 000 8 257 000
Sum opptjent egenkapital 9 845 000 8 257 000

Sum egenkapital 44 979 000 43 390 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	9 995 000	6 843 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 995 000	6 843 000
Sum langsiktig gjeld	9 995 000	6 843 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	29 000	
Skyldige offentlige avgifter	12 000	0
Annen kortsiktig gjeld	8 228 000	4 564 000
Sum kortsiktig gjeld	8 269 000	4 564 000
Sum gjeld	18 263 000	11 407 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 242 000	54 797 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		811 189 000	1 346 033 000
Annen driftsinntekt		614 000	
Sum inntekter		811 803 000	1 346 033 000
Kostnader			
Varekostnad		643 231 000	1 146 322 000
Lønnskostnad		147 896 000	184 089 000
Avskrivning		1 034 000	1 381 000
Annen driftskostnad		29 504 000	38 554 000
Sum kostnader		821 665 000	1 370 345 000
Driftsresultat		-9 862 000	-24 312 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		10 493 000	11 333 000
Annen finansinntekt		2 479 000	3 628 000
Sum finansinntekter		12 972 000	14 961 000
Annen finanskostnad		2 460 000	2 309 000
Sum finanskostnader		2 460 000	2 309 000
Netto finans		10 513 000	12 652 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 848 000	-4 048 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 499 000	-7 612 000
Årsresultat		2 499 000	-7 612 000
Minoritetsinteresser		-91 000	-575 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		252 000	392 000
Utsatt skattefordel		555 000	413 000
Sum immaterielle eiendeler		807 000	805 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		3 400 000	4 240 000
Sum varige driftsmidler		3 400 000	4 240 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		19 996 000	27 914 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 878 000	5 635 000
Investeringer i aksjer og andeler		144 000	96 000
Andre fordringer		3 232 000	3 387 000
Sum finansielle anleggsmidler		27 250 000	37 032 000
Sum anleggsmidler		31 457 000	42 077 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		169 614 000	143 694 000
Fordringer			
Kundefordringer		116 119 000	285 247 000
Andre fordringer		7 108 000	4 921 000
Sum fordringer		123 228 000	290 169 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 944 000	127 007 000
Sum omløpsmidler		389 786 000	560 869 000
SUM EIENDELER		421 243 000	602 946 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	300 000	300 000
Overkurs	34 833 000	34 833 000
Sum innskutt egenkapital	35 133 000	35 133 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	73 105 000	70 854 000
Sum opptjent egenkapital	73 105 000	70 854 000
Minoritetsinteresser	14 261 000	14 535 000
Sum egenkapital	122 499 000	120 523 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	7 537 000	9 135 000
Andre avsetninger for forpliktelse	2 584 000	2 584 000
Sum avsetninger for forpliktelse	10 121 000	11 719 000
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 513 000	26 020 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 108 000	4 649 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 622 000	30 669 000
Sum langsiktig gjeld	34 742 000	42 388 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 665 000	44 525 000
Leverandørgjeld	96 957 000	292 318 000
Skyldige offentlige avgifter	25 265 000	25 122 000
Annen kortsiktig gjeld	77 114 000	78 072 000
Sum kortsiktig gjeld	264 001 000	440 036 000
Sum gjeld	298 744 000	482 424 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	421 243 000	602 946 000



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
12

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	300.00	1000.00	300000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jubalica AS	120.00	40.00%	
Malmfrid Råmunddal	60.00	20.00%	
Dakastra AS	60.00	20.00%	
Stian Råmunddal	60.00	20.00%	

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	300.00	100.00%

Note
5

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	99996000.00	

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14099000.00	

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114095000.00	

Selskapet har ingen ansatte

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



Organisasjonsnr: 993 398 330
SELTOR GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	121167803000	.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18497217000.	00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6143587000.0	0
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3129194000.0	0
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	148937801000	.00

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Seltor Gruppen AS

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning





Seltor Gruppen AS

Styrets årsberetning for 2024

Seltor Gruppen AS er et konsern med virksomhet hovedsakelig innenfor utvikling og oppføring av bolig- og næringsbygg. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Porsgrunn. Konsernet har hele østlandsregionen som nedslagsfelt gjennom entreprenørselskapet Seltor AS og boligutviklingselskapet Seltor Bolig AS.

Konsernet forurensrer ikke det ytre miljø i betydelig grad. Konsernet jobber aktivt og kontinuerlig med å være blant de beste i bransjen innen miljøriktig utvikling og bygging av alle typer bygg. Datterselskapet Seltor AS har overlevert en rekke prosjekter som er BREEAM sertifisert, og det arbeides aktivt med bærekraft, sirkulær økonomi, gjenbruk og resirkulering i prosjektene.

Konsernet har ikke hatt skader med fravær i 2024, men har hatt en skade uten fravær. Samlet sykefravær har vært ca 5% som er en liten nedgang sammenlignet med 2023. Skader og sykefravær følges løpende opp gjennom felles konserninterne rutiner.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse et rettviseende bilde av driften i 2024 og om stillingen pr. 31.12.2024.

Omsetningen i konsernet utgjorde i 2024 i overkant av 800 MNOK som er en betydelig nedgang fra 1,3 MRD NOK i 2023. Nedgangen var i stor grad forventet. Etter et par år med historisk høy omsetning siktet konsernet mot et noe lavere omsetningsnivå, men dette ble forsterket av et krevende marked. Konsernet har et overskudd på 2,5 MNOK etter skatt som er en bedring sammenlignet med underskudd året før. Det har vært gjennomført en rekke driftstilpasninger for å tilpasse virksomheten til lavere omsetning, og styret er tilfreds med positivt resultat i et utfordrende år.

Entreprenør- og boligutviklingsmarkedet har vært krevende i 2024 og forventes fremdeles å være krevende i 2025. Konsernet har likevel en god ordresituasjon og forventer et positivt resultat.

Konsernet har negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2024. Det vesentligste av avviket fra driftsresultatet skyldes periodiseringer knyttet til prosjekter under utførelse, varebeholdning, leverandørgjeld og kundefordringer.

Egenkapitalen pr 31.12.24 er noe styrket sammenlignet med 2023 som følge av årets overskudd. Egenkapitalandel 29% er tilfredsstillende. Både kundefordringer og leverandørgjeld er betydelig redusert sammenlignet med fjoråret. Dette har sammenheng med lavere omsetningsnivå.

Likviditeten på balansedagen var meget god, og konsernet har hatt god likviditet gjennom regnskapsåret. Virksomhetens art krever et bevisst forhold til likviditetsrisiko. Det er etablert rutiner for å sikre god likviditetsstyring. Konsernets likvide midler og disponible trekkfasiliteter blir periodisk vurdert i forhold til konsernets behov.

Konsernet har historisk hatt svært lave tap på fordringer. Dette som følge av at man har etablert gode rutiner for vurdering av kundenes betalingsevner. Kredittrisikoen vurderes derfor som lav.

Konsernets geografiske utbredelse over store deler av østlandsområdet bidrar til å redusere markedsrisikoen.





Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt av betydning ved bedømmelse av konsernet.

Ved regnskapsårets slutt var det ansatt 118 personer i konsernet, herav 15 kvinner. Konsernet har et generelt godt arbeidsmiljø og det er etablert retningslinjer for å fremme likestilling og hindre diskriminering. Konsernet publiserer årlig redegjørelse i forbindelse med Åpenhetsloven. Denne oppdateres på hjemmesiden innen 30.6.25.

Styret i Seltor Gruppen AS består av to menn. Styret og daglig leder er omfattet av konsernets løpende styreansvarsdekning. Denne er plassert hos forsikringsgivere med solid finansiell styrke (rating).

Porsgrunn 25. April 2025

Stian Råmunddal
Daglig leder/Styremedlem

Dan Råmunddal
Styrets leder





Seltor Gruppen AS

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2024	2023				2024	2023
Driftsinntekter						
0	0	Salgsinntekt		2,3	811 189	1 346 033
0	0	Annen driftsinntekt			614	0
0	0	Sum driftsinntekter			811 803	1 346 033
Driftskostnader						
0	0	Varekostnad		3,4	643 231	1 146 322
114	0	Lønnskostnad		3,5	147 896	184 089
0	0	Avskrivning			1 034	1 381
2 454	2 326	Annen driftskostnad			29 504	38 554
2 568	2 326	Sum driftskostnader			821 665	1 370 345
-2 568	-2 326	Driftsresultat			-9 862	-24 312
Finansinntekter og finanskostnader						
4 701	4 560	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		8	10 493	11 333
227	210	Annen finansinntekt			2 480	3 628
317	155	Rentekostnad til foretak i samme konsern			0	0
7	7	Annen finanskostnad			2 460	2 309
4 604	4 607	Netto finansposter			10 513	12 652
2 036	2 282	Ordinært resultat før skattekostnad			651	-11 660
448	-496	Skattekostnad på ordinært resultat		6	-1 848	-4 048
1 588	2 777	Årsresultat			2 499	-7 612
Fordeling						
		Majoritetsinteresser		13	-2 407	-7 037
		Minoritetsinteresser		13	-91	-575
Overføringer og disponeringer						
1 588	2 777	Overføringer annen egenkapital		13		
1 588	2 777	Sum disponert				





Seltor Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

		Anleggsmidler			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
		Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	7	252	392
0	0	Utsatt skattefordel	6	555	413
120	568	Sum immaterielle eiendeler		807	805
120	568				
		<i>Varige driftsmidler</i>			
		Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7,14	3 400	4 240
0	0	Sum varige driftsmidler		3 400	4 240
0	0				
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
49 940	45 665	Investeringer i datterselskap	8	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	8	19 996	27 914
		Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,14	3 878	5 635
0	0	Investeringer i aksjer og andeler		144	96
3 199	2 984	Andre fordringer	9,14	3 232	3 387
53 139	48 649	Sum finansielle anleggsmidler		27 250	37 032
53 139	48 649				
53 258	49 216	Sum anleggsmidler		31 457	42 077
53 258	49 216				
		Omløpsmidler			
0	0	Varer	4,8,14	169 614	143 694
0	0				
		<i>Fordringer</i>			
0	0	Kundefordringer	3,4,14	116 119	285 247
9 839	5 367	Andre fordringer	3,10,14	7 108	4 921
9 839	5 367	Sum fordringer		123 228	290 169
9 839	5 367				
		Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	96 944	127 007
144	214	Sum omløpsmidler		389 786	560 869
9 984	5 581				
63 242	54 797	Sum eiendeler		421 243	602 946
63 242	54 797				





Seltor Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Egenkapital					
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
300	300	Aksjekapital	12,13	300	300
34 833	34 833	Overkurs	13	34 833	34 833
<u>35 133</u>	<u>35 133</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>35 133</u>	<u>35 133</u>
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
9 845	8 257	Annen egenkapital	13	73 105	70 854
<u>9 845</u>	<u>8 257</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>73 105</u>	<u>70 854</u>
0	0	Minoritetsinteresser	13	14 261	14 535
<u>44 979</u>	<u>43 390</u>	Sum egenkapital		<u>122 499</u>	<u>120 523</u>
		Gjeld			
		<i>Avsetninger for forpliktelse</i>			
0	0	Utsatt skatt	6	7 537	9 135
0	0	Andre avsetninger for forpliktelse		2 584	2 584
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelse		<u>10 121</u>	<u>11 719</u>
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	19 513	26 020
9 995	6 843	Øvrig langsiktig gjeld		5 108	4 649
<u>9 995</u>	<u>6 843</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>24 622</u>	<u>30 669</u>
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	64 665	44 525
29	0	Leverandørgjeld		96 957	292 318
12	0	Skyldige offentlige avgifter		25 265	25 122
8 228	4 564	Annen kortsiktig gjeld	3,4,15	77 114	78 072
<u>8 269</u>	<u>4 564</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>264 001</u>	<u>440 036</u>
<u>18 263</u>	<u>11 407</u>	Sum gjeld		<u>298 744</u>	<u>482 424</u>
<u>63 242</u>	<u>54 797</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>421 243</u>	<u>602 946</u>

31. desember 2024
Porsgrunn 25. april 2025

Dan Gunnar Råmunddal
Styrets leder

Stian Råmunddal
Daglig leder / Styremedlem





Seltor Gruppen AS

(beløp i 1 000 kr)

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Kontantstrømoppstilling	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
2 036	2 282	Årsresultat før skatt	651	-11 660
-	-	Betalt skatt	-	-2 354
-	-	Ordinære avskrivninger	1 034	1 381
-	-	Gevinst(-)/tap ved salg av aksjer	-5 639	-4 420
-4 701	-4 560	Inntektsført utbytte/konsernbidrag	-	-
-	-	Gevinst(-)/tap ved salg av driftsmidler	-53	-250
-	-	Resultat fra tilknyttede selskap	-4 854	-6 913
-	-	Endring i varelager	-25 920	-7 238
-	-	Endring i kundefordringer	169 128	-26 848
29	-94	Endring i leverandørgjeld	-195 361	31 326
-	-	Endring påløpte prosjektkostnader	-	-19 975
238	-16	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-3 026	1 067
-2 398	-2 389	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-64 040	-45 884
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-215	-188	Endring langsiktig fordring	1 912	710
-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-227	-648
-	-	Salg av aksjer	-	-
-	-	Salg av driftsmidler	226	1 594
-	-	Mottatt konsernbidrag/utbytte	17 500	-
-	-	Innbetaling ved salg av aksjer	5 981	4 020
-608	-206	Utbetaling ved kjøp av aksjer	-5 506	-96
-823	-393	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	19 886	5 580
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
-	-	Endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	20 140	-2 991
-	-	Utbetaling til minoritet	-	-206
3 152	2 883	Endring langsiktig gjeld	-6 048	1 208
3 152	2 883	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	14 092	-1 989
-69	102	Netto endring i likvider i perioden	-30 062	-42 293
214	112	Beholdning av likvider 01.01.	127 007	169 300
144	214	Beholdning av likvider 31.12	96 944	127 007





Seltor Gruppen AS

Noter til regnskapet

(Beløp i 1 000 kr)

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Seltor Gruppen AS og selskaper som Seltor Gruppen AS har bestemmende innflytelse over. Det vises til note 8 for oversikt over selskaper som inngår i konsernregnskapet. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, urealiserte interne gevinster, fordringer og gjeld elimineres.

Kostprisen på aksjene i konsoliderte datterselskap elimineres mot egenkapitalen på etableringstidspunktet.

Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende med fradrag for forventede tap.

Egenregiprojekter

Resultat- og inntektsberegnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste av direkte og fordelbare indirekte tilvirkingskostnader og virkelig verdi og presenteres som varebeholdning. Igangsatte projekter avregnes etter løpende avregnings metode etter hvert som de selges. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidlene avskrives årlig etter en lineær avskrivningssats hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Utbytte og konsemdbidrag er i selskapsregnskapet inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.

Tilknyttede selskaper

Eierandeler i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i selskap- og konsernregnskapet. Andel av resultat etter skatt resultatføres blant finansposter.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter oppjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Langsiktig tilvirkningskontrakter

Fastrisikontrakter med lang tilvirkningstid, hvor selskapet har resultatansvar, blir vurdert til full tilvirkningskost med fradrag av delfakturerte inntekter. Hvis kalkylen eller prognoser på noen av prosjektene viser netto tap blir det totale beregnede tapet utgiftsført i regnskapet. Dersom betingelsene for løpende avregning med fortjeneste er oppfylt blir en beregnet andel av dekningsbidraget inntektsført. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet. Fullføringsgraden bestemmer også andel av resultatført fortjeneste.





Skatt

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Pensjoner

Selskapene i konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte som er i tråd med lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Årlig pensjonskostnad for innskuddsordningen tilsvare årts påløpte premie.

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 regnskapskikk.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Dette innebærer at man i analysen tar utgangspunkt i foretakets årsresultat for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra henholdsvis ordinær drift, investeringsvirksomheten og finansieringsvirksomhet. Som likvider i kontantstrømoppstilling ansees kontanter og bankinnskudd.





Note 2 - Fordeling av salgsinntekter på virksomhetsområde og geografisk marked

Fordeling på geografisk marked	Morselskapet		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Oslo	-	-	322 776	729 271
Telemark/Vestfold	-	-	216 216	370 002
Buskerud	-	-	272 197	246 760
Sum salgsinntekter	-	-	811 189	1 346 033

Konsernets salgsinntekter er i all hovedsak relatert til entreprenørvirksomhet og eiendomsutvikling.

Note 3 - Anleggskontrakter

Anleggskontrakter pr. 31.12.	Konsern	
	2024	2023
Inntektsført på igangværende prosjekter	220 939	749 339
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	-197 653	-693 869
Netto resultatført på igangværende prosjekter	23 286	55 470

Opptjent ikke fakturert inntekt på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	28 963	5 396
---	--------	-------

Forskuddsbetalte prosjektkostnader inkludert i andre fordringer	-	-
---	---	---

Forskuddsfakturert produksjon inkludert i annen kortsiktig gjeld	14 674	7 738
--	--------	-------

Påløpte prosjektkostnader inkludert i annen kortsiktig gjeld	22 797	26 966
--	--------	--------

Seltor AS har noen pågående tvistesaker med underentreprenører. Opplysninger utover dette er begrenset av hensyn til sakens videre forløp. Det er gjort avsetninger etter beste estimat.





Note 4 - Boligprosjekter

	Konsern	
	2024	2023
Boligprosjekter pr. 31.12.		
Inntektsført på igangværende prosjekter	24 043	5 481
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	23 272	5 363
Netto resultatført på igangværende prosjekter	771	118
Opptjent ikke fakturert inntekt på igangværende boligprosjekter inkludert i kundefordringer	9 050	5 481
Varer	164 582	139 290

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	100	-	118 114	151 293
Arbeidsgiveravgift	14	-	19 463	20 822
Pensjonskostnader	-	-	6 144	7 524
Andre personalkostnader	-	-	4 175	4 450
Sum	114	-	147 896	184 089
Antall årsverk sysselsatt i gjennomsnitt i perioden	-	-	132	162

Alle ansatte i datterselskapene har en innskuddsbasert pensjonsordning. Årets pensjonskostnad omfatter årets innbetaling til den innskuddsbaserte pensjonsordningen.

Ytelser til ledende personer	Morselskapet		Konsernet	
	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn	-	100	1 971	100
Pensjonskostnader	-	-	72	-
Annen godtgjørelse	-	-	96	-
Sum	-	100	2 139	100

Daglig leder er ansatt og mottar lønn fra datterselskapet Seltor AS. Daglig leder inngår i den kollektive pensjonsordningen og mottar bonus på linje med de øvrige ansatte. Rune Sundland har mottatt styrehonorar i 2024. Øvrige styremedlemmer mottar ikke styrehonorar.





Note 5 - Forts.

	Morselskap	Konsern
	2024	2024
Kostnadsførte honorarer til revisor:		
Revisjons- og revisjonsrelatert bistand	39	553
Bistand knyttet til årsregnskap og noter	74	188
Skatte- og avgiftsrådgivning (inkl. teknisk utarbeidelse skattemelding)	9	102
Annen bistand	34	126
Sum	155	969

Merverdiavgift er delvis inkludert i honoraret.

Note 6 - Skatter og skattekostnad

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktige tilvirkningskontrakter	-	-	32 598	106 909
Driftsmidler	-	-19	-892	-901
Varer	-	-	38 678	38 236
Regnskapsmessige avsetninger	-	-	-5 142	-7 880
Skatteposisjoner	-	-	-461	-544
Sum	-	-19	64 781	135 820
Inntektsført avsatt utbytte i TS	-	-	-	-
Begrensning av rentefradrag	-	-	-1 204	-1 204
Underskudd til fremføring	-544	-2 561	-37 088	-99 251
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel (-)	-544	-2 580	26 489	35 365
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-	-	5 247	4 280
Sum	-544	-2 580	31 736	39 645
Utsatt skattefordel	-120	-568	-555	-413
Utsatt skatt	-	-	7 537	9 135
Netto utsatt skatt/skattefordel (-)	-120	-568	6 982	8 722
Endring utsatt skatt	448	-496	-1 740	-4 048

Resultatført skattekostnad	Morselskapet		
	Grunnlag	Skatte kostnad	Betalbar skatt
Ordinært resultat før skatt	2 036	448	
Permanente forskjeller	-	-	
Mottatt konsernbidrag	-	-	
Endring midlertidig forskjell	-19	-4	
Alminnelig inntekt	2 017	-	-
Endring utsatt skatt		448	
Resultatført skattekostnad		448	





Note 6 - Forts.

Resultatført skattekostnad:	Morselskapet		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
22% skatt av resultat før skatt	448	-501	280	-2 565
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-	6	96	66
Gevinst innenfor fritaksmetoden	-	-	-	-998
Skatteeffekt av EK-metoden	-	-	-2 435	-1 492
Skatteeffekt av ikke balanseført skattefordel	-	-	213	942
Resultatført skattekostnad	448	-496	-1 847	-4 048

Note 7 - Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Hjemmeside	Konsern
Anskaffelseskost pr. 01.01	703
Tilgang i året	-
Avgang i året	-
Anskaffelseskost pr. 31.12	703
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-451
Balanseført verdi 31.12	252
Avskrivninger i året	141
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Varige driftsmidler	Konsern Transport- midler, maskiner og inventar
Anskaffelseskost pr. 01.01	11 581
Tilgang i året	227
Avgang i året	-1 723
Anskaffelseskost pr. 31.12	10 085
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-6 685
Balanseført verdi 31.12	3 400
Avskrivninger i året	894
Økonomisk levetid	0-11 år
Avskrivningsplan	Lineær

Selskapene driver sin virksomhet i leide lokaler. Leiekostnadene for året utgjør TNOK 6 460.

Årets leiekostnader for driftsmidler som leies og som ikke er balanseført utgjør TNOK 18 793. Leiekostnadene inngår i varekostnader.





Note 8 - Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskap, konsern m.v.

Datterselskaper:	Mørselskap			
	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Bokført verdi
Seltor AS	2008	Porsgrunn	96,93 %	48 052
Seltor Bolig AS	2009	Porsgrunn	95,00 %	1 888
Sum datterselskaper				49 940

I tillegg inngår følgende datter-datterselskap i konsernet	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2018	Porsgrunn	100 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2018	Porsgrunn	85 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2020	Porsgrunn	71 %
Strømdalspynten AS	2020	Porsgrunn	71 %
Seltor Bolig Nittedal AS	2021	Porsgrunn	100 %
Seltor Bolig Rykkinn AS	2021	Porsgrunn	100 %
Storvegen Boliger AS	2022	Porsgrunn	80 %
Seltor Bolig Gulsetvegen AS	2022	Porsgrunn	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 3 AS	2022	Porsgrunn	100 %

Konsolideringstidspunkt for oppkjøpte/stiftede selskaper siste 2 år	Dato	Vederlag/innskudd
---	------	-------------------

Det har ikke vært oppkjøp av nye datterselskaper siste 2 år

Tilknyttede selskaper i konsernregnskapet	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/st.andel	Bokført verdi
Lillegården Eiendom AS	2004	Skien	50 %	471
BNE Holmestrand Bolig AS*	2021	Porsgrunn	50 %	13 677
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2022	Porsgrunn	50 %	3 260
Seltor Bolig Ulefossvegen AS	2022	Porsgrunn	50 %	287
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	2022	Porsgrunn	50 %	2 164
Øvrige andeler				135
Sum				19 995

*Av bokført verdi på TNOK 13 677 utgjør merverdi TNOK 870. Merverdien er relatert til varelageret i BNE

Holmestrand Bolig AS og kostnadsføres i takt med fremdriften i prosjektet. Merverdi er avskrevet med TNOK 2 381 i regnskapsåret.

Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS eier 100% av Strømdalsjordet 1 AS.
Seltor Bolig Ulefossvegen AS eier 100% av Ulefossvegen AS.
Eierandeler tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.





Note 8 Forts.

	Konsern	
	2024	2023
Beregning av årets resultatandel for de tilknyttede selskapene:		
Seltor Bolig Ulefossvegen AS	-54	
Lillegården Eiendom AS	214	-56
Seltor Bolig Klosterskogen AS	-43	-38
BNE Holmestrand Bolig AS	5 160	7 471
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	-423	-464
Samlet resultatandel tilknyttede selskaper	4 854	6 913
Gevinst ved realisasjon av tilknyttet selskap		4 420
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4 854	11 333

	Konsern		
	Seltor Bolig Ulefossvegen AS	Lillegården Eiendom AS	Seltor Bolig Klosterskogen AS
Investeringer i tilknyttet selskap			
Inngående balanse 01.01	85	257	303
Tilgang/avgang	-	-	-
Årets resultatandel	-54	214	-43
Utbytte	-	-	-
Gjeldskonvertering/kapitalendringer	600	-	3 000
Avskrivning merverdi	-	-	-
Andre endringer	-343	-	-
Konsernelimineringer	-	-	-
Utgående balanse 31.12	288	471	3 260

	Konsern		
	Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	BNE Holmestrand Bolig AS	Sum
Investeringer i tilknyttet selskap			
Inngående balanse 01.01	1 337	26 017	18 602
Tilgang/avgang	-	-	0
Årets resultatandel	-423	7 733	7 427
Utbytte	-	-17 500	-17 500
Gjeldskonvertering/kapitalendringer	1 250	-	4 850
Avskrivning merverdi	-	-2 382	-2 382
Konsernelimineringer	-	-191	-191
Utgående balanse 31.12	2 165	13 678	19 860





Note 9 - Langsiktige fordringer

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lån til tilknyttet selskap				
Seltor Bolig Strømdalsgrenda	-	-	-	574
Seltor Bolig Klosterskogen AS	-	-	3 698	4 910
Strømdalsjordet 1 AS	-	-	129	150
Seltor Bolig Ulefossvegen AS	-	-	50	-
BNE Holmestrand Bolig AS	-	-	-	-
Sum lån til tilknyttet selskap	-	-	3 877	5 635

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Andre fordringer				
Jubalica AS	3 199	2 984	3 199	2 984
Andre fordringer	-	-	33	403
Sum andre fordringer	3 199	2 984	3 232	3 387

Note 10 - Kortsiktige fordringer

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Kundefordringer består av:				
Kundefordringer	-	-	78 106	263 533
Opptjent ikke fakturert på igangværende prosjekter	-	-	38 013	10 877
Sum kundefordringer	-	-	116 119	274 410

	2024	2023	2024	2023
	Andre kortsiktige fordringer består av:			
Fordring på konsernselskap	9 765	5 065	-	-
Forskuddsbetalte kostnader	74	303	7 108	4 921
Sum andre kortsiktige fordringer	9 839	5 367	7 108	4 921

Note 11 - Bundne midler

	Morselskap	Morselskap	Konsern	Konsern
	2024	2023	2024	2023
Bankinnskudd				
Bundne skattetrekksmidler på egen konto	-	-	429	2 728

Det foreligger skattetrekksgaranti men en garantiramme på MNOK 10 i Seltor AS





Note 12 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Morselskapets aksjekapital er TNOK 300 fordelt på 300 aksjer à kr 1 000.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Malmfrid Råmunddal	60	20 %	20 %
Stian Råmunddal	60	20 %	20 %
Dakstra AS	60	20 %	20 %
Jubalica AS	120	40 %	40 %
Sum	300	100 %	100 %

Note 13 - Egenkapital

	Morselskap			
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	300	34 833	8 257	43 390
Årets resultat	-	-	1 588	1 588
Egenkapital pr. 31.12.	300	34 833	9 845	44 978

	Konsernet				
	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	300	34 833	14 535	70 854	120 523
Årets resultat	-	-	91	2 407	2 498
Avgang minoritet i konsernet	-	-	-452	-157	-609
Tilgang minoritet i konsernet	-	-	87	-	87
Minoritetens andel av utbytte	-	-	-	-	-
Minoritetens andel av konsernbidrag	-	-	-	-	-
Egenkapital pr. 31.12.	300	34 833	14 261	73 104	122 499





Note 14 - Langsiktig gjeld, pant og garantier

Kredittrammer

Konsernets totale kassekredittramme pr. 31.12.24

21 500

Konsernets kassekreditt er positiv pr. 31.12.24

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	19 513	26 020

Konsernet har ikke gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

	Konsern	
	2024	2023
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Løsøre, inventar og driftstilbehør	2 871	3 555
Fordringer	66 703	274 686
Varelager	165 258	143 694
Sum bokført verdi pantsatte eiendeler	234 833	421 935

	Konsern	
	2024	2023
Garantier		
Konsernets trekk på garantirammer pr. 31.12.	208 929	259 466
Seltor Gruppen AS morselskapsgarantier for datterselskap	24 178	19 854

Sikkerhet for garantistillelse utover konsernrammetrekk

Tilknyttet selskap	Sikkerhetsstiller	Eierandel	Pro rata garanti-ansvar
Buerhaven trinn 4 AS	Seltor Bolig AS	85 %	2 200
Storvegen Boliger AS	Seltor Gruppen AS	80 %	5 500

Rentebetjeningsgarantier

Låntager	Lånets pålydende	Garantist	Eierandel	Garantibeløp
Seltor Bolig Klosterskogen AS	10 000	Seltor Gruppen AS	50 %	10 000
Seltor Bolig Strømdal AS	6 800	Seltor Gruppen AS	74 %	6 800

Seltor AS, Seltor Gruppen AS og Seltor Bolig AS kassekreditt i DNB er pr 31.12. MNOK 21,5. Rammen er ikke trukket pr 31.12.

Seltor Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring på MNOK 5 for Seltor Bolig AS kassekreditt og lån i DNB.

Lånenes pålydende er 9,6 og 3,1 MNOK. Kassekredittrammen er 500 TNOK.

Seltor Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring pålydende MNOK 3,6 for Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS lån i Sparebank 1 Sør-Norge. Lånets pålydende er MNOK 11,6. Seltor Bolig AS eier 50% av Seltor Bolig Strømdalsgrenda pr 31.12.24

Seltor Gruppen AS er pro rata kausjonist for BNE Holmestrand Bolig AS garantiramme relatert til boligprosjektet Strandholmen. Seltor Gruppen AS andel av trekk på rammen pr 31.12.24 er MNOK 7,6. Seltor Bolig AS eier 50% av BNE Holmestrand Bolig AS. Seltor Gruppen AS er pro rata kausjonist for BNE Holmestrand Bolig AS byggefinansiering til prosjektet Strandholmen. Seltor Gruppens andel av kausjonsforpliktelsen er pr 31.12.24 ca MNOK 2,5.

Seltor Gruppen AS garanterer for selgerkreditt i Seltor Bolig Ulefossvegen pålydende 23 MNOK

Seltor Bolig AS eier 50% av aksjene i Seltor Bolig Ulefossvegen AS.





Note 15 - Kortsiktig gjeld

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	64 665	44 525

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon gjelder i hovedsak finansiering av tomter og byggelån. Konsernet har ikke gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Annen kortsiktig gjeld består av:	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Påløpne feriepenger	-	-	12 524	13 753
Påløpne prosjektkostnader	-	-	22 963	28 788
Øvrige påløpne kostnader	2	-	2 556	1 601
Forskudd fra kunder	-	-	14 675	9 040
Garantiavsetning	-	-	4 642	7 380
Mellomregning datterselskap	8 227	4 564	-	0
Avsatt utbytte	-	-	-	240
Annen kortsiktig gjeld	-	-	19 755	17 269
Sum annen kortsiktig gjeld	8 228	4 564	77 114	78 072





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545145201

Dokument

Konsernregnskap Seltor Gruppen AS 2024
Hoveddokument
19 sider
Initiert på 2025-04-25 11:15:33 CEST (+0200) av Stian Serkland (SS)
Serkland (SS)
Ferdigstilt den 2025-04-25 13:28:04 CEST (+0200)

Initiativtaker

Stian Serkland (SS)
Seltor AS
Organisasjonsnr. 915 617 344
stian.serkland@seltor.no
+4795236465

Underskriverne

Stian Råmunddal (SR)
sr@seltor.no
+4741410300



Navnet norsk BankID oppga var "Stian Råmunddal"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-02-05 21:00:48 CET (+0100)
Signert 2025-04-25 13:28:04 CEST (+0200)

Dan Råmunddal (DR)
dan@mosbu.com
+4798224629
Signert 2025-04-25 12:56:17 CEST (+0200)

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>





Shape the future
with confidence

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 Gruppen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Gruppen AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Shape the future
with confidence

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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, konsernet 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:

- identifiserer og anslår 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 intern kontroll 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 og konsernets 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Seltor Gruppen AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: YWFF-LDRBY-4Y2HU-ECHOR-BKA2U-P7298



**Shape the future
with confidence**

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 intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 30. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YWF7F-LDRBY-4Y2HJ-ECHOR-BKA2U-P7298



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 07:12:52 UTC



Penneo DokumentInokkelt: YWF7F-LDRBY-4Y2HU-ECHOR-BKA2U-P7298

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 forseglest 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.