



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	24.05.2022

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		4 145 444	2 183 381
Sum inntekter		4 145 444	2 183 381
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 695 889	7 212 651
Avskrivning	5, 6	171 496	40 376
Annen driftskostnad	2	6 140 616	3 758 359
Sum kostnader		19 008 001	11 011 386
Driftsresultat		-14 862 557	-8 828 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	24 907 693	15 741 025
Annen finansinntekt		291 366	229 113
Sum finansinntekter		25 199 059	15 970 138
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 769	47 150
Annen finanskostnad		288 617	460 105
Sum finanskostnader		406 386	507 255
Netto finans		24 792 673	15 462 883
Ordinært resultat før skattekostnad		9 930 116	6 634 878
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-3 053 401	-1 918 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 983 517	8 553 526
Årsresultat		12 983 517	8 553 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	9	24 465 608	15 683 131
Konsernbidrag	9	6 683 506	
Overføringer annen egenkapital	9	-18 165 597	-7 129 605
Sum overføringer og disponeringer		12 983 517	8 553 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	5	673 267	
Utsatt skattefordel	4		4 759 666
Sum immaterielle eiendeler		673 267	4 759 666
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	924 773	57 801
Sum varige driftsmidler		924 773	57 801
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	3 482 613	10 935 360
Lån til foretak i samme konsern	8	6 198 812	1 468 772
Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 538 674	3 558 124
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	4 479 887	6 799 478
Sum finansielle anleggsmidler		32 699 986	22 761 734
Sum anleggsmidler		34 298 026	27 579 201
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 059 233	1 033 327
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 348 406	2 629 367
Andre fordringer	8	67 030 514	21 624 758
Sum fordringer		70 378 920	24 254 125
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	7 650 685	3 698 052
Sum omløpsmidler		79 088 838	28 985 504
SUM EIENDELER		113 386 864	56 564 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	9	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	9	11 605 182	4 921 676
Sum innskutt egenkapital		11 783 952	5 100 446
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9	8 213 667	32 970 774
Annen egenkapital	9	35 290 753	4 233 634
Sum opptjent egenkapital		43 504 420	37 204 408
Sum egenkapital		55 288 372	42 304 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	62 540	
Andre avsetninger for forpliktelser	7	1 750 000	276 491
Sum avsetninger for forpliktelser		1 812 540	276 491
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	9 400 000	
Øvrig langsiktig gjeld	8		7 028 474
Sum annen langsiktig gjeld		9 400 000	7 028 474
Sum langsiktig gjeld		11 212 540	7 304 965
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		955 804	992 061
Skyldige offentlige avgifter	3	1 344 142	580 371
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	44 586 006	5 382 454
Sum kortsiktig gjeld		46 885 952	6 954 886
Sum gjeld		58 098 492	14 259 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 386 864	56 564 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778332

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 24.05.2022

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 145 444	2 183 381
Sum inntekter		4 145 444	2 183 381
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 695 889	7 212 651
Avskrivning	5, 6	171 496	40 376
Annen driftskostnad	2	6 140 616	3 758 359
Sum kostnader		19 008 001	11 011 386
Driftsresultat		-14 862 557	-8 828 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	24 907 693	15 741 025
Annen finansinntekt		291 366	229 113
Sum finansinntekter		25 199 059	15 970 138
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 769	47 150
Annen finanskostnad		288 617	460 105
Sum finanskostnader		406 386	507 255
Netto finans		24 792 673	15 462 883
Ordinært resultat før skattekostnad		9 930 116	6 634 878
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-3 053 401	-1 918 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 983 517	8 553 526
Årsresultat		12 983 517	8 553 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	9	24 465 608	15 683 131
Konsernbidrag	9	6 683 506	
Overføringer annen egenkapital	9	-18 165 597	-7 129 605
Sum overføringer og disponeringer		12 983 517	8 553 526



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Hjemmeside	5	673 267	
Utsatt skattefordel	4		4 759 666
Sum immaterielle eiendeler		673 267	4 759 666
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	924 773	57 801
Sum varige driftsmidler		924 773	57 801
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	3 482 613	10 935 360
Lån til foretak i samme konsern	8	6 198 812	1 468 772
Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 538 674	3 558 124
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	4 479 887	6 799 478
Sum finansielle anleggsmidler		32 699 986	22 761 734
Sum anleggsmidler		34 298 026	27 579 201
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 059 233	1 033 327
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 348 406	2 629 367
Andre fordringer	8	67 030 514	21 624 758
Sum fordringer		70 378 920	24 254 125
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	7 650 685	3 698 052
Sum omløpsmidler		79 088 838	28 985 504
SUM EIENDELER		113 386 864	56 564 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	9	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	9	11 605 182	4 921 676
Sum innskutt egenkapital		11 783 952	5 100 446
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	9	8 213 667	32 970 774
Annen egenkapital	9	35 290 753	4 233 634
Sum opptjent egenkapital		43 504 420	37 204 408
Sum egenkapital		55 288 372	42 304 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	62 540	
Andre avsetninger for			
forpliktelser	7	1 750 000	276 491
Sum avsetninger for		1 812 540	276 491
forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	9 400 000	
Øvrig langsiktig gjeld	8		7 028 474
Sum annen langsiktig gjeld		9 400 000	7 028 474
Sum langsiktig gjeld		11 212 540	7 304 965
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		955 804	992 061
Skyldige offentlige			
avgifter	3	1 344 142	580 371
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	44 586 006	5 382 454
Sum kortsiktig gjeld		46 885 952	6 954 886
Sum gjeld		58 098 492	14 259 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 386 864	56 564 705



Organisasjonsnr: 994 544 322
SELTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

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>
	10648091.00	6030358.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1471449.00	878643.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	521001.00	275784.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55348.00	27866.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12695889.00	7212651.00

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		23000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



56025.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		79025.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
8.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

7

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 Nittedal AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Klosterskogen AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Strømdal AS	80.00%	80.00%		
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	100.00%	100.00%		
Seltor Bolig Frednes AS	100.00%	100.00%		
BNE Holmestrand Bolig AS	50.00%	50.00%		
Seltor Bolig Rykkinn AS	100.00%	100.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

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



Seltor Bolig AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning





Seltor Bolig AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 145 444	2 183 381
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	12 695 889	7 212 651
Avskrivning	5, 6	171 496	40 376
Annen driftskostnad	2	6 140 616	3 758 359
Sum driftskostnader		19 008 001	11 011 386
Driftsresultat		-14 862 557	-8 828 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	24 907 693	15 741 025
Annen finansinntekt		291 366	229 113
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 769	47 150
Annen finanskostnad		288 617	460 105
Netto finansposter		24 792 673	15 462 883
Ordinært resultat før skattekostnad		9 930 116	6 634 878
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-3 053 401	-1 918 648
Årsresultat		12 983 517	8 553 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	9	24 465 608	15 683 131
Konsernbidrag	9	6 683 506	0
Overføringer annen egenkapital	9	-18 165 597	-7 129 605
Sum disponert		12 983 517	8 553 526





Seltor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Immaterielle eiendeler	5	673 267	0
Utsatt skattefordel	4	0	4 759 666
Sum immaterielle eiendeler		<u>673 267</u>	<u>4 759 666</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	924 773	57 801
Sum varige driftsmidler		<u>924 773</u>	<u>57 801</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	3 482 613	10 935 360
Lån til foretak i samme konsern	8	6 198 812	1 468 772
Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 538 674	3 558 124
Lån til tilknyttet selskap	8	4 479 887	6 799 478
Sum finansielle anleggsmidler		<u>32 699 986</u>	<u>22 761 734</u>
Sum anleggsmidler		<u>34 298 026</u>	<u>27 579 201</u>
Omløpsmidler			
Varer		<u>1 059 233</u>	<u>1 033 327</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	3 348 406	2 629 367
Andre fordringer	8	67 030 514	21 624 758
Sum fordringer		<u>70 378 920</u>	<u>24 254 125</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>7 650 685</u>	<u>3 698 052</u>
Sum omløpsmidler		<u>79 088 838</u>	<u>28 985 504</u>
Sum eiendeler		<u>113 386 864</u>	<u>56 564 705</u>





Seltor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	139 770	139 770
Overkurs	9	39 000	39 000
Annen innskutt egenkapital	9	<u>11 605 182</u>	<u>4 921 676</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>11 783 952</u>	<u>5 100 446</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond for vurderingsforskjeller	9	8 213 667	32 970 774
Annen egenkapital	9	<u>35 290 753</u>	<u>4 233 634</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>43 504 420</u>	<u>37 204 408</u>
Sum egenkapital		<u>55 288 372</u>	<u>42 304 854</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	62 540	0
Andre avsetninger for forpliktelser	7	<u>1 750 000</u>	<u>276 491</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 812 540</u>	<u>276 491</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	9 400 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	<u>0</u>	<u>7 028 474</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 400 000</u>	<u>7 028 474</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		955 804	992 061
Skyldige offentlige avgifter	3	1 344 142	580 371
Annen kortsiktig gjeld	8, 12	<u>44 586 006</u>	<u>5 382 454</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>46 885 952</u>	<u>6 954 886</u>
Sum gjeld		<u>58 098 492</u>	<u>14 259 851</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>113 386 864</u>	<u>56 564 705</u>

31. desember 2021
Porsgrunn, 24. mai 2022.

Stian Råmunddal
styreleder

Axel Christian Knutson
styremedlem, daglig leder

Dan Gunnar Råmunddal
styremedlem





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

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 bokføres som reduksjon av bokført verdi av investeringen i samme år som det er avsatt i underliggende selskap.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

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 AS

Noter til regnskapet for 2021

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	10 648 091	6 030 358
Arbeidsgiveravgift	1 471 449	878 643
Pensjonskostnader	521 001	275 784
Andre ytelser	55 348	27 866
Sum	<u>12 695 889</u>	<u>7 212 651</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 8 årsverk.

Note 3 - Bankinnskudd

	2021
Bundne skattetreksmidler utgjør	496 915

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring utsatt skatt	<u>-3 053 401</u>	<u>-1 918 648</u>
Årets totale skattekostnad	<u>-3 053 401</u>	<u>-1 918 648</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	9 930 116	6 634 878
Permanente forskjeller	93 482	72 331
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	87 688
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	570 000	225 000
Overskuddsandel av investering DS og TS	-24 465 608	-15 683 131
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-442 085	-57 894
Endring i midlertidige forskjeller	44 508	27 185
Alminnelig inntekt	<u>-14 269 587</u>	<u>-8 693 943</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-21 528 626	0
Mottatt konsernbidrag	45 167 976	0
Ytet konsernbidrag	-9 369 763	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-8 693 943</u>





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-150 729	-106 221
Sum	-150 729	-106 221
Inntektsført avsatt utbytte fra datterselskap og tilknyttet selskap	435 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-21 528 626
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	284 271	-21 634 847
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	62 540	-4 759 666

Note 5 - Immaterielle eiendeler

	Hjemmeside
Tilgang kjøpte eiendeler	702 500
Anskaffelseskost 31.12.	702 500
Akk.avskrivninger 31.12.	-29 233
Balanseført verdi pr.31.12.	673 267
Årets avskrivninger	29 233
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	163 733	38 147	201 880
Tilgang kjøpte driftsmidler	769 276	239 958	1 009 234
Anskaffelseskost 31.12.	933 009	278 105	1 211 114
Akk.avskrivning 31.12.	-231 286	-55 055	-286 341
Balanseført pr. 31.12.	701 723	223 050	924 773
Årets avskrivninger	94 843	47 434	142 277
Økonomisk levetid	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eierandel	Stemme- andel
Lillegården Eiendom AS	2009	Porsgrunn	50 %	50 %
Buerhaven Trinn 4 AS	2011	Porsgrunn	85 %	85 %
Seltor Bolig Lørenskog AS	2015	Oslo	40 %	40 %
Storvegen Boliger AS	2017	Porsgrunn	40 %	40 %
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Nittedal AS	2018	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Klosterskogen AS	2020	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Strømdal AS	2020	Porsgrunn	80 %	80 %
BNE Holmestrand Bolig AS	2021	Porsgrunn	50 %	50 %
Seltor Bolig Strømdalsjordet AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Frednes AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %
Seltor Bolig Rykkinn AS	2021	Porsgrunn	100 %	100 %

Investering etter egenkapitalmetoden

Tilknyttede selskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021

Selskap	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte	Utgående balanse
Lillegården Eiendom AS	475 708	-	16 002 302	- 14 500 000	1 978 010
Seltor Bolig Lørenskog AS	91 975	32 934	22 753	-	147 662
Storvegen Boliger AS	179 592	-	1 062 781	-	1 242 373
Seltor Bolig Nittedal AS*	2 810 848	- 4 344 091	1 533 243	-	-
BNE Holmestrand Bolig AS	-	15 184 881	- 14 252	-	15 170 629
Sum	3 558 123	10 873 725	18 606 826	- 14 500 000	18 538 674

Datterselskaper:

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021

Selskap:	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Resultandel	Utbytte/kon sermbidrag	Utgående balanse
Buerhaven Trinn 4 AS	- 276 491	510 000	79 070	-	312 579
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	10 718 007	-	5 990 942	- 15 722 715	986 234
Seltor Bolig Nittedal AS*	-	4 688 182	198 720	- 4 000 000	886 902
Seltor Bolig Klosterskogen AS	217 339	624 909	- 82 545	-	759 703
Seltor Bolig Strømdal AS	14	22 085	- 287 145	-	265 046
Seltor Bolig Strømdalsjordet AS	-	600 000	- 10 440	-	589 560
Seltor Bolig Frednes AS	-	100 000	- 5 788	-	94 212
Seltor Bolig Prosjekt 1 AS	-	100 000	- 5 790	-	94 210
Seltor Bolig Rykkinn AS	-	42 500	- 18 244	-	24 256
Sum	10 658 869	6 687 676	5 858 782	- 19 722 715	3 482 613

*Seltor Bolig AS har kjøpt de resterende 50% av aksjene i Seltor Bolig Nittedal AS i 2021.

Transaksjon 09222115557470096128



Signert SR, DR, AK



Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v forts.

I balanseført verdi tilknyttede selskaper inngår følgende merverdier/goodwill:

	Inngående balanse	Tilgang/ avgang	Avskrevet i perioden	Utgående balanse
BNE Holmestrand Bolig AS	-	8 247 301	-	8 247 301
Sum	-	8 247 301	-	8 247 301

Andre avsetninger for forpliktelser gjelder betinget vederlag knyttet til kjøp av aksjer. Merverdien på kr 8 247 301 er relatert til varelageret i BNE Holmestrand Bolig AS og vil avskrives i takt med fullføringsgraden i det underliggende prosjektet.

Spesifikasjon av inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap

Resultatandeler tilknyttede selskaper	18 606 826
Resultatandeler datterselskaper	5 858 782
Gevinst ved realisasjon av aksjer	442 085
Sum	24 907 693





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Kundefordringer</i>	2021	2020
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	1 786 481	946 481
Seltor Bolig Nittedal AS	0	982 570
Storvegen Boliger AS	58 425	120 788
Buerhaven Trinn 4 AS	68 750	0
Seltor Bolig Lørenskog AS	1 250	15 625
Seltor AS	144 692	16 809
Seltor Bolig Strømdal AS	50 183	487 094
BNE Holmestrand Bolig AS	1 137 405	0
	<u>3 247 186</u>	<u>2 569 367</u>

<i>Langsiktige fordringer</i>	2021	2020
Lillegården Eiendom AS	0	1 400 000
Buerhaven Trinn 4 AS	2 077 082	0
Storvegen Boliger AS	3 979 887	4 396 831
Seltor Bolig Nittedal AS	0	1 002 648
Seltor Bolig Klosterskogen AS	1 902 595	1 368 772
Seltor Bolig Strømdal AS	2 161 635	100 000
Seltor Bolig Rykkin AS	57 500	0
BNE Holmestrand Bolig AS	500 000	0
	<u>10 678 699</u>	<u>8 268 251</u>

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2021	2020
Seltor Bolig Tønsberg 1 AS	13 234 250	5 791 211
Seltor Bolig Nittedal AS	31 933 726	15 000 000
Seltor AS	4 937 739	0
Lillegården Eiendom AS	14 500 000	0
Seltor Gruppen AS	2 205 767	0
	<u>66 811 482</u>	<u>20 791 211</u>

<i>Langsiktig gjeld</i>	2021	2020
Seltor AS	0	7 028 474
	<u>0</u>	<u>7 028 474</u>

<i>Kortsiktig gjeld</i>	2021	2020
Seltor AS	13 389 572	0
Seltor Gruppen AS	2 238 163	100 000
Seltor Bolig Klosterskogen AS	801 166	0
Seltor Bolig Nittedal AS	24 908 306	0
	<u>41 337 207</u>	<u>100 000</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

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	139 770	39 000	4 921 676	32 970 774	4 233 634	42 304 854
Årsresultat	0	0	0	24 465 608	-11 482 091	12 983 517
Mottatt konsernbidrag	0	0	6 683 506	0	0	6 683 506
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-6 683 506	-6 683 506
Utbytte fra DS og TS	0	0	0	-34 222 715	34 222 715	0
Justering utbytte fra TS tidligere år	0	0	0	-15 000 000	15 000 000	0
Egenkapital 31.12.	139 770	39 000	11 605 182	8 213 667	35 290 753	55 288 372

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Gruppen AS	95	95 %	95 %
Femax Invest AS	5	5 %	5 %
Sum	100	100 %	100 %

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner, pant og garantier

Garantiansvar	2021
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	6 100 000

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

Seltor Bolig AS er kausjonist for MNOK 7 relatert til finansiering av usolgte boliger i prosjektet Kremmerhuset Panorama. Lånets pålydende pr 31.12.21 er 16,8 mnok. Pr tidspunkt for regnskapsavleggelse er lånet nedbetalt og kausjonsansvaret opphørt.

Pantsikret gjeld	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	9 400 000

Gjeld til kredittinstitusjon forfaller i sin helhet innen fem år etter regnskapsårets slutt.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2021
Aksjer	15 170 628





Seltor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Avsetning feriepenger	973 196	586 685
Dakastra AS	0	4 045 778
Seltor Gruppen AS	2 238 163	100 000
Seltor Bolig Klosterskogen AS	801 166	0
Seltor AS	13 389 572	0
Seltor Bolig Nittedal AS	24 908 306	0
Annen kortsiktig gjeld	2 275 603	649 991
Sum	<u>44 586 006</u>	<u>5 382 454</u>

Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er avlagt under pågående konflikt mellom Ukraina og Russland. Konflikten kan påvirke boligmarkedet og dermed selskapets kunder og investeringer. Igangsatte byggeprosjekter i datter- og tilknyttede selskaper har i hovedsak faste entreprisestkostnader. Selskapet følger utviklingen tett. Pr. d.d. er det styrets oppfatning at situasjonen er under tilfredsstillende kontroll.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470096128

Dokument

Seltor Bolig AS årsregnskap 2021
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2022-05-25 14:23:32 CEST (+0200) av Stian Serkland (SS)
Ferdigstilt den 2022-05-25 19:26:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Signerende parter

Stian Råmunddal (SR)
stian.ramunddal@seltor.no
+4741410300



Navnet norsk BankID oppga var "Stian Råmunddal"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-06-19 06:22:55 CEST (+0200)
Signert 2022-05-25 19:26:59 CEST (+0200)

Dan Råmunddal (DR)
dan.ramunddal@seltor.no
+4798224629



Navnet norsk BankID oppga var "Dan Gunnar Råmunddal"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-03-10 05:02:49 CET (+0100)
Signert 2022-05-25 16:41:17 CEST (+0200)

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



Navnet norsk BankID oppga var "Axel Christian Knutson"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2021-09-26 14:16:30 CEST (+0200)
Signert 2022-05-25 14:57:36 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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470096128

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>





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 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er 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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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

Penneo Dokumentnøkkel: IHVDU-B87OM-XXNXC-H47HW-MLVZC-KMMF7



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: IHVDU-B87OM-XXNXC-H47HW-MLVZC-KNMF7

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>