



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 823 777
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG NITTEDAL AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 05.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	212 174 355	144 946 640
Sum inntekter		212 174 355	144 946 640
Kostnader			
Varekostnad	2	181 918 411	129 363 055
Annen driftskostnad	3	132 766	87 729
Sum kostnader		182 051 177	129 450 784
Driftsresultat		30 123 178	15 495 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		234	
Sum finansinntekter		234	
Annen finanskostnad		25 402	
Sum finanskostnader		25 402	
Netto finans		-25 168	
Ordinært resultat før skattekostnad		30 098 010	15 495 856
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 621 562	3 409 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 476 448	12 086 768
Årsresultat		23 476 448	12 086 768
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	30 000 000	
Overføringer annen egenkapital	8	-6 523 552	12 086 768
Sum overføringer og disponeringer		23 476 448	12 086 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	9 912 495	18 139 849
Fordringer			
Kundefordringer	2	357 120 995	144 946 640
Andre fordringer			161 875
Sum fordringer		357 120 995	145 108 515
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 896	264 462
Sum omløpsmidler		367 292 386	163 512 826
SUM EIENDELER		367 292 386	163 512 826
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	-9 320	-9 320
Sum innskutt egenkapital		90 680	90 680
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 531 017	12 054 570
Sum opptjent egenkapital		5 531 017	12 054 570
Sum egenkapital		5 621 697	12 145 250




Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	10 018 940	3 397 378
Sum avsetninger for forpliktelser		10 018 940	3 397 378
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		1 127 245
Sum annen langsiktig gjeld			1 127 245
Sum langsiktig gjeld		10 018 940	4 524 623
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	227 303 346	78 385 643
Leverandørgjeld	5	3 383 364	1 379 837
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	120 965 039	67 077 473
Sum kortsiktig gjeld		351 651 749	146 842 953
Sum gjeld		361 670 689	151 367 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 292 386	163 512 826



Seltor Bolig Nittedal AS

 Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

 Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Seltor Bolig Nittedal AS

Styrets årsberetning for 2020

Selskapets virksomhet er i hovedsak utvikling og salg av boliger. Selskapet har forretningsadresse i Porsgrunn. I regnskapsåret har virksomhetens hovedaktivitet vært knyttet til boligprosjektet Sentrum Terrasse i Nittedal kommune.

Omsetningen i selskapet økte fra TNOK 144 946 i fjor til TNOK 212 174 i 2020. Omsetningen består av opptjent inntekt fra boligprosjekt under utførelse. Årsresultatet ble i 2020 TNOK 23 476.

Selskapets likviditetsbeholdning var TNOK 259 per 31.12.2020. Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2020 96,7 % av samlet gjeld, sammenlignet med 97 % pr. 31.12.2019. Selskapets finansielle stilling er god, og pr. første kvartal 2021 er hele den kortsiktige gjelden nedbetalt.

Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 367 292, sammenlignet med TNOK 163 513 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 9,7 %, sammenlignet med 7,4 % pr. 31.12.2019.

Ved utgangen av 2020 ferdigstilte selskapet et boligprosjekt i Nittedal Kommune bestående av 75 leiligheter. Samtlige av leilighetene er ved utgangen av første kvartal 2021 solgt. *74 av 75 leiligheter er overlevert til kjøperne pr dato for regnskapsavleggelse.*

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som svært lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Da selskapets boligprosjekt er ferdigstilt og overlevert per første kvartal 2021, samt gjeld til kredittinstitusjoner og kortsiktig gjeld nedbetalt, anses finansiell risiko i selskapet som lav.

Styret vurderer likviditeten i selskapet som god. *Sammenlignet med status pr 31.12.2020 er likviditeten i selskapet kraftig forbedret pr dato for regnskapsavleggelse, som følge av mottatt oppgjør for solgte boliger.*

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Selskapet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Styret er ikke kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø, og konsernet som selskapet er en del av har ambisjoner om å være blant de beste i bransjen innen miljøriktig utvikling og bygging av alle typer bygg.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Seltor Bolig Nittedal AS:

Utbytte	30 000 000
<u>Annen egenkapital</u>	<u>-6 523 552</u>
Totalt disponert	23 476 448

Axel Christian Knutson
Daglig leder og styremedlem (elektronisk signert)

Dan Gunnar Råmunddal
Styreleder (elektronisk signert)



Seltor Bolig Nittedal AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	<u>212 174 355</u>	<u>144 946 640</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	2	181 918 411	129 363 055
Annen driftskostnad	3	<u>132 766</u>	<u>87 729</u>
Sum driftskostnader		<u>182 051 177</u>	<u>129 450 784</u>
Driftsresultat		<u>30 123 178</u>	<u>15 495 856</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		234	0
Annen finanskostnad		<u>25 402</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-25 168</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>30 098 010</u>	<u>15 495 856</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>6 621 562</u>	<u>3 409 088</u>
Årsresultat		<u>23 476 448</u>	<u>12 086 768</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	8	30 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-6 523 552</u>	<u>12 086 768</u>
Sum disponert		<u>23 476 448</u>	<u>12 086 768</u>



Seltor Bolig Nittedal AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Prosjekt under utvikling	2	<u>9 912 495</u>	<u>18 139 849</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	357 120 995	144 946 640
Andre fordringer		<u>0</u>	<u>161 875</u>
Sum fordringer		<u>357 120 995</u>	<u>145 108 515</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>258 896</u>	<u>264 462</u>
Sum omløpsmidler		<u>367 292 386</u>	<u>163 512 826</u>
Sum eiendeler		<u>367 292 386</u>	<u>163 512 826</u>



Seltor Bolig Nittedal AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	-9 320	-9 320
Sum innskutt egenkapital		<u>90 680</u>	<u>90 680</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	<u>5 531 017</u>	<u>12 054 570</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>5 531 017</u>	<u>12 054 570</u>
Sum egenkapital		<u>5 621 697</u>	<u>12 145 250</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	<u>10 018 940</u>	<u>3 397 378</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>10 018 940</u>	<u>3 397 378</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	<u>0</u>	<u>1 127 245</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>1 127 245</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	227 303 346	78 385 643
Leverandørgjeld	5	3 383 364	1 379 837
Annen kortsiktig gjeld	2, 7	<u>120 965 039</u>	<u>67 077 473</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>351 651 749</u>	<u>146 842 953</u>
Sum gjeld		<u>361 670 689</u>	<u>151 367 576</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>367 292 386</u>	<u>163 512 826</u>

31. desember 2020
Porsgrunn, 5. mars 2021

Axel Christian Knutson
styremedlem, daglig leder

Dan Gunnar Råmunddal
styreleder



Seltor Bolig Nittedal AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		30 098 011	
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-201 943 474	
Endring i andre tidsavgrensningsposter		23 046 792	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-148 798 671</u>	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		148 917 703	
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-124 598	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>148 793 105</u>	
Netto endring i likvider i året		-5 566	
Konter per 01.01		264 462	
Konter per 31.12		<u>258 896</u>	



Seltor Bolig Nittedal AS



Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Prosjekt under arbeid og varebeholdninger

Egenregiprojekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskostnader og virkelig verdi. Igangsatte prosjekter avregnes etter løpende avregningsmetode. Det foretas ikke innteksføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

Fullføringsgraden beregnes på grunnlag av påløpte kostnader i forhold til totalt forventet sluttkostnad. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Selskapet aktiverer alle byggelånsrenter og disse resultatføres som varekostnader i takt med realiseringen av prosjektene.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

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 Nittedal AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Prosjekt under utvikling

<i>Prosjekt under arbeid per 31.12.</i>	2020	2019
Akkumulert inntektsført på igangværende prosjekt	357 120 995	144 946 640
Akkumulerte kostnader knyttet til opptjent inntekt	-311 261 501	-129 343 090
Netto resultatført på igangværende prosjekt	<u>45 859 494</u>	<u>15 603 550</u>
<i>Varer</i>	2020	2019
Sentrum Terrasse	9 912 495	18 139 849
<i>Kundefordringer</i>	2020	2019
Opptjent, ikke fakturert inntekt	357 120 995	144 946 640
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2020	2019
Påøpte prosjektkostnader inkl. påløpt rentekostnad	24 845 554	6 661 136
Forskudd fra kunder	36 227 500	31 527 000
Sum	<u>61 073 054</u>	<u>38 188 136</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Revisjon inkl. teknisk utarbeidelse årsregnskap	28 125
Andre tjenester	9 598

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	6 621 562	3 409 088
Årets totale skattekostnad	<u>6 621 562</u>	<u>3 409 088</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	30 098 011	15 495 856
Endring i midlertidige forskjeller	-39 766 438	-15 619 850
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	6 924 327	0
Årets skattegrunnlag	<u>-2 744 100</u>	<u>-123 994</u>



Seltor Bolig Nittedal AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	55 100 468	15 603 550
Prosjekt under utvikling	294 290	24 770
Sum	55 394 758	15 628 320
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 929 793	-185 693
Avskåret rentefradrag til fremføring	-6 924 327	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	45 540 638	15 442 627
Utsatt skatt/skattefordel (22%)	10 018 940	3 397 378

Note 5 - Mellomværende med nærstående

	2020	2019
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>		
Seltor Bolig AS	0	1 127 245
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Seltor Bolig AS	1 002 647	0
<i>Leverandørgjeld</i>		
Seltor Bolig AS	982 570	0
Seltor AS	1 719 580	923 195
Sum	2 702 150	923 195

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjon

	2020	2019
<i>Gjeld til kredittinstitusjon</i>		
BN Bank ASA - gjeldsbrevlån	41 441 000	41 444 034
BN Bank ASA - byggelån	185 862 346	36 941 609
Sum	227 303 346	78 385 643

Eiendomsprosjektet er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon.

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Seltor Bolig AS	1 002 647	0
Selgerkreditt ved kjøp av eiendom	28 885 587	28 885 587
Forskudd fra kunder	36 227 500	31 527 000
Påløpte prosjektkostnader inkl. påløpt rentekostnad	24 845 554	6 661 136
Annen kortsiktig gjeld	3 751	3 750
Avsatt utbytte	30 000 000	0
Sum	120 965 039	67 077 473



Seltor Bolig Nittedal AS

Legally signed by
Axel Christian Knutson
05.03.2021

Legally signed by
Dan Gunnar Råmunddal
08.03.2021

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	-9 320	12 054 570	12 145 250
Årsresultat	0	0	23 476 447	23 476 447
Avsatt utbytte	0	0	-30 000 000	-30 000 000
Egenkapital 31.12.	100 000	-9 320	5 531 017	5 621 697

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Teleinvest AS	500	50 %	50 %
Seltor Bolig AS	500	50 %	50 %
Sum	1 000	100 %	100 %



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Seltor Bolig Nittedal AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seltor Bolig Nittedal AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 9. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Seltor Bolig Nittedal AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 5QKA-FGZXC-05W4H-QM6GE-0LG3L-5S10E



PENNEO

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

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

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-03-09 19:02:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5QKAF-GZXLC-OSW4H-QM6GE-0LG3L-SST0E

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>