



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 611 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG RYKKINN AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunhild Napastaa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		52 051	1 793
Sum kostnader		52 051	1 793
Driftsresultat		-52 051	-1 793
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-52 051	-1 793
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-11 451	-1 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		-40 600	-173
Årsresultat		-40 600	-173
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-40 600	-173
Sum overføringer og disponeringer		-40 600	-173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	13 071	1 620
Sum immaterielle eiendeler		13 071	1 620
Sum anleggsmidler		13 071	1 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	15 169 101	463 933
Fordringer			
Andre fordringer	7	16 622	12 500
Sum fordringer		16 622	12 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 453	80 137
Sum omløpsmidler		15 298 175	556 570
SUM EIENDELER		15 311 246	558 190
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-40 773	-173
Sum opptjent egenkapital		-40 773	-173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-16 343	24 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 406 304	
Sum annen langsiktig gjeld		4 406 304	
Sum langsiktig gjeld		4 406 304	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 700 000	
Leverandørgjeld	7	96 309	346 933
Annen kortsiktig gjeld	7	124 976	187 000
Sum kortsiktig gjeld		10 921 285	533 933
Sum gjeld		15 327 589	533 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 311 246	558 190



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 433588

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 611 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELTOR BOLIG RYKKINN AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 8
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunhild Napastaa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 30.05.2023



Organisasjonsnr: 927 611 791
SELTOR BOLIG RYKKINN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		52 051	1 793
Sum kostnader		52 051	1 793
Driftsresultat		-52 051	-1 793
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-52 051	-1 793
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-11 451	-1 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		-40 600	-173
Årsresultat		-40 600	-173
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-40 600	-173
Sum overføringer og disponeringer		-40 600	-173



Organisasjonsnr: 927 611 791
SELTOR BOLIG RYKKINN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	13 071	1 620
Sum immaterielle eiendeler		13 071	1 620
Sum anleggsmidler		13 071	1 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	15 169 101	463 933
Fordringer			
Andre fordringer	7	16 622	12 500
Sum fordringer		16 622	12 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 453	80 137
Sum omløpsmidler		15 298 175	556 570
SUM EIENDELER		15 311 246	558 190
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-40 773	-173
Sum opptjent egenkapital		-40 773	-173
Sum egenkapital		-16 343	24 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 406 304	
Sum annen langsiktig gjeld		4 406 304	
Sum langsiktig gjeld		4 406 304	0



Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	10 700 000	
Leverandørgjeld	7	96 309	346 933
Annen kortsiktig gjeld	7	124 976	187 000
Sum kortsiktig gjeld		10 921 285	533 933
Sum gjeld		15 327 589	533 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 311 246	558 190



Organisasjonsnr: 927 611 791
SELTOR BOLIG RYKKINN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3000.00	10.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Seltor Bolig AS	3000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3000.00	100.00%	

Selskapet inngår i konsernet Seltor Gruppen AS. Seltor Gruppen AS har forretningskontor i Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

Note
2

Lønn og ytelser

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Seltor Bolig Rykkinn AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter





Seltor Bolig Rykkinn AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		<u>52 051</u>	<u>1 793</u>
Driftsresultat		<u>-52 051</u>	<u>-1 793</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-52 051</u>	<u>-1 793</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-11 451</u>	<u>-1 620</u>
Årsresultat		<u>-40 600</u>	<u>-173</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	<u>-40 600</u>	<u>-173</u>





Seltor Bolig Rykkinn AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	<u>13 071</u>	<u>1 620</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>13 071</u>	<u>1 620</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 071</u>	<u>1 620</u>
Omløpsmidler			
Prosjekt under utvikling	4	<u>15 169 101</u>	<u>463 933</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	7	<u>16 622</u>	<u>12 500</u>
Sum fordringer		<u>16 622</u>	<u>12 500</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>112 453</u>	<u>80 137</u>
Sum omløpsmidler		<u>15 298 175</u>	<u>556 570</u>
Sum eiendeler		<u>15 311 246</u>	<u>558 190</u>





Seltor Bolig Rykkinn AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	<u>-5 570</u>	<u>-5 570</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>24 430</u>	<u>24 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>-40 773</u>	<u>-173</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-40 773</u>	<u>-173</u>
Sum egenkapital		<u>-16 343</u>	<u>24 257</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>4 406 304</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 406 304</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	10 700 000	0
Leverandørgjeld	7	96 309	346 933
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>124 976</u>	<u>187 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 921 285</u>	<u>533 933</u>
Sum gjeld		<u>15 327 589</u>	<u>533 933</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>15 311 246</u>	<u>558 190</u>

31. desember 2022
Porsgrunn, 24.03.2023

Elektronisk signering

Kjetil Skånhaug
styremedlem, daglig leder

Elektronisk signering

Axel Christian Knutson
styreleder





Seltor Bolig Rykkinn AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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.

Prosjekter under utvikling og varebeholdninger

Prosjekt under utvikling i egen regi er ført som omløpsmidler i balansen. Prosjektene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt.

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.





Seltor Bolig Rykkinn AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2022	2021
Endring utsatt skatt	-11 451	-1 620
Årets totale skattekostnad	-11 451	-1 620

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-52 050	-1 793
Endring i midlertidige forskjeller	-819 068	0
Årets skattegrunnlag	-871 118	-1 793

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2022	2021
Varebeholdning	819 068	0
Sum	819 068	0
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-878 481	-7 363
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-59 413	-7 363
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-13 071	-1 620

Note 4 - Prosjekt under utvikling

	2022	2021
Prosjekt under utvikling	15 169 101	463 933

Prosjekt under utvikling gjelder et utbyggingsprosjekt i Rykkinn kommune. Påløpte prosjektkostnader balanseføres som prosjekt under utvikling. Prosjekt under utvikling verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.





Seltor Bolig Rykkinn AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-5 570	-173	24 257
Årsresultat	0	0	-40 600	-40 600
Egenkapital 31.12.	30 000	-5 570	-40 773	-16 343

Selskapet har negativ egenkapital og eierne vil tilføre nødvendig likviditet for å møte eksisterende og forventede fremtidige kostnader til drift av selskapet i perioden fram til 30.04.2024. Tilførselen vil skje basert på kunnskap på nåværende tidspunkt.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Seltor Bolig AS	3 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Seltor Gruppen AS. Seltor Gruppen AS har forretningskontor i Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn.

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

Fordringer	2022	2021
Andre fordringer	0	12 500
Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	96 309	346 933
Gjeld til Seltor Bolig AS	4 406 304	187 000
Sum	4 502 613	533 933





Seltor Bolig Rykkinn AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	10 700 000	0

Gjelden forfaller i sin helhet innen fem år etter balansedato.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Prosjekt under utvikling	15 169 101	463 933





Seltor Bolig Rykkinn AS
Avslutningsdato 31-12-2022
Spesifisert regnskap (inkludert tilleggsposteringer)

Konto		Foreløpig i år	Tilleggs post.	I år	Referanse	I fjor	Endring i %
1070	Utsatt skattefordel	1 620,00	11 451,00	13 071,00		1 620,00	706,85
	Utsatt skattefordel	1 620,00	11 451,00	13 071,00		1 620,00	
1400	Varelager	15 032 796,51	0,00	15 032 796,51		463 932,75	3 140,30
1401	Varelager diverse	136 304,00	0,00	136 304,00		0,00	0,00
	Varer	15 169 100,51	0,00	15 169 100,51		463 932,75	
1300	Mellomværende Seltor Bolig AS	0,00	0,00	0,00		12 500,00	-100,00
1700	Forskuddsbetalte kostnader	16 622,00	0,00	16 622,00		0,00	0,00
	Andre fordringer	16 622,00	0,00	16 622,00		12 500,00	
1920	DNB 1506.70.73522	112 452,92	0,00	112 452,92		80 137,00	40,33
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	112 452,92	0,00	112 452,92		80 137,00	
2000	Aksjekapital	-30 000,00	0,00	-30 000,00		-30 000,00	0,00
	Aksjekapital	-30 000,00	0,00	-30 000,00		-30 000,00	
2020	Overkurs	5 570,00	0,00	5 570,00		5 570,00	0,00
	Overkurs	5 570,00	0,00	5 570,00		5 570,00	
2050	Annen egenkapital	173,00	40 599,58	40 772,58		173,00	23 467,97
	Annen egenkapital	173,00	40 599,58	40 772,58		173,00	
2260	Gjeld til Seltor Bolig AS	-4 406 304,00	0,00	-4 406 304,00		0,00	0,00
	Øvrig langsiktig gjeld	-4 406 304,00	0,00	-4 406 304,00		0,00	
2270	Lån/gjeld til DNB	-10 700 000,00	0,00	-10 700 000,00		0,00	0,00
	Gjeld til kredittinstitusjoner	-10 700 000,00	0,00	-10 700 000,00		0,00	
2400	Leverandørgjeld	-96 309,01	0,00	-96 309,01		-346 932,75	-72,24
	Leverandørgjeld	-96 309,01	0,00	-96 309,01		-346 932,75	
2260	2260 Gjeld til Seltor Bolig AS (Re...	0,00	0,00	0,00		-70 000,00	-100,00
2950	Påløpt rente	-124 976,00	0,00	-124 976,00		0,00	0,00
2960	Påløpt kostnad	0,00	0,00	0,00		-117 000,00	-100,00
	Annen kortsiktig gjeld	-124 976,00	0,00	-124 976,00		-187 000,00	
4530	Kommunale kostnader	7 459,33	0,00	7 459,33		0,00	0,00
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	6 673,75	0,00	6 673,75		0,00	0,00
6720	Juridisk bistand	0,00	0,00	0,00		346 932,75	-100,00
6790	Innleid tjeneste	5 906,25	0,00	5 906,25		-346 932,75	-101,70
6791	Innleid tjeneste Selskapskost	13 843,75	0,00	13 843,75		0,00	0,00
6890	Andre kostnader	250,00	0,00	250,00		1 440,00	-82,64
7500	Forsikringspremie	16 561,00	0,00	16 561,00		0,00	0,00
7770	Bank og kortgebyrer	1 356,50	0,00	1 356,50		353,00	284,28
	Annen driftskostnad	52 050,58	0,00	52 050,58		1 793,00	
8320	Endring i utsatt skatt	0,00	-11 451,00	-11 451,00		-1 620,00	606,85
	Skattekostnad på ordinært resultat	0,00	-11 451,00	-11 451,00		-1 620,00	
8990	Udekket tap	0,00	-40 599,58	-40 599,58		-173,00	23 367,97
	Udekket tap	0,00	-40 599,58	-40 599,58		-173,00	
	Kontrollsum:	0,00	0,00	0,00		0,00	

21-03-2023
08:12

Side 1

Transaksjon 09222115557489632437



Signert ACK, KS



Seltor Bolig Rykkinn AS
01-01-2022 - 31-12-2022
Tilleggsposter

Serie/ Bokf	Dato/ Konto	Tekst	Debet	Kredit
Serie 1				
1	31-12-2022	Disponeringer		
	1070	Utsatt skattefordel		
	8320	Endring i utsatt skatt	11 451,00	
	8990	Udekket tap		11 451,00
	2050	Annen egenkapital	40 599,58	40 599,58





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489632437

Dokument

SB Rykkinn 2022 Årsregnskap
Hoveddokument
10 sider
*Initiert på 2023-03-24 15:17:41 CET (+0100) av Gunhild
Napastaa (GN)*
Ferdigstilt den 2023-03-24 15:51:55 CET (+0100)

Initiativtaker

Gunhild Napastaa (GN)
Seltor Bolig AS
Organisasjonsnr. 994544322
gunhild.napastaa@seltor.no
+4748165574

Signerende parter

Axel Christian Knutson (ACK)
Seltor Bolig AS
Axel.Knutson@seltor.no
+4790156526
Signert 2023-03-24 15:26:33 CET (+0100)

Kjetil Skånhaug (KS)
kjetil.skanhaug@seltor.no
+4797722996
Signert 2023-03-24 15:51:55 CET (+0100)

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>

