



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 417 936
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELJORD HOTELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Brøløsvegen 18
3840 SELJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Morten Christensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		999 996	999 996
Sum inntekter		999 996	999 996
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	407 061	371 343
Annen driftskostnad		378 522	182 401
Sum kostnader		785 583	553 744
Driftsresultat		214 413	446 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102	1 935
Annen finansinntekt		11 411	10 202
Sum finansinntekter		11 513	12 137
Annen rentekostnad		226 459	268 008
Sum finanskostnader		226 459	268 008
Netto finans		-214 946	-255 870
Resultat før skattekostnad		-532	190 382
Skattekostnad på resultat	3	27 334	53 966
Årsresultat	4	-27 866	136 416
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-27 866	136 416
Totalresultat		-27 866	136 416
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-27 866	136 416
Sum overføringer og disponeringer		-27 866	136 416



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	5 172 500	5 038 800
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	54 800	88 900
Sum varige driftsmidler	2, 5	5 227 300	5 127 700
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		5 227 300	5 127 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	312 498	
Andre kortsiktige fordringer		28 762	32 725
Sum fordringer		341 260	32 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		88 719	562 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 719	562 881
Sum omløpsmidler		429 979	595 606
SUM EIENDELER		5 657 279	5 723 306

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		195 679	223 546
Sum opptjent egenkapital		195 679	223 546
Sum egenkapital	4	1 195 679	1 223 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 017 769	3 348 385
Langsiktig konserngjeld	6	1 305 380	975 380
Øvrig langsiktig gjeld	6	53 949	53 949
Sum annen langsiktig gjeld		4 377 098	4 377 714
Sum langsiktig gjeld		4 377 098	4 377 714
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 256	27 865
Betalbar skatt	3	27 334	61 004
Skyldig offentlige avgifter		35 912	33 177
Sum kortsiktig gjeld		84 502	122 046
Sum gjeld		4 461 600	4 499 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 657 279	5 723 306
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 309275

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 417 936
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELJORD HOTELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Brøløsvegen 18
3840 SELJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Morten Christensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2026

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 16.02.2026



Organisasjonsnr: 995 417 936
SELJORD HOTELL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		999 996	999 996
Sum inntekter		999 996	999 996
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	407 061	371 343
Annen driftskostnad		378 522	182 401
Sum kostnader		785 583	553 744
Driftsresultat		214 413	446 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102	1 935
Annen finansinntekt		11 411	10 202
Sum finansinntekter		11 513	12 137
Annen rentekostnad		226 459	268 008
Sum finanskostnader		226 459	268 008
Netto finans		-214 946	-255 870
Resultat før skattekostnad		-532	190 382
Skattekostnad på resultat	3	27 334	53 966
Årsresultat	4	-27 866	136 416
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-27 866	136 416
Totalresultat		-27 866	136 416
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-27 866	136 416
Sum overføringer og disponeringer		-27 866	136 416



Organisasjonsnr: 995 417 936
SELJORD HOTELL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	5 172 500	5 038 800
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	54 800	88 900
Sum varige driftsmidler	2, 5	5 227 300	5 127 700
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		5 227 300	5 127 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	312 498	
Andre kortsiktige fordringer		28 762	32 725
Sum fordringer		341 260	32 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		88 719	562 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 719	562 881
Sum omløpsmidler		429 979	595 606
SUM EIENDELER		5 657 279	5 723 306
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		



Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		195 679	223 546
Sum opptjent egenkapital		195 679	223 546
Sum egenkapital	4	1 195 679	1 223 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	3 017 769	3 348 385
Langsiktig konserngjeld	6	1 305 380	975 380
Øvrig langsiktig gjeld	6	53 949	53 949
Sum annen langsiktig gjeld		4 377 098	4 377 714
Sum langsiktig gjeld		4 377 098	4 377 714
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 256	27 865
Betalbar skatt	3	27 334	61 004
Skyldig offentlige avgifter		35 912	33 177
Sum kortsiktig gjeld		84 502	122 046
Sum gjeld		4 461 600	4 499 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 657 279	5 723 306
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 995 417 936
SELJORD HOTELL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Morten Christensen
2026-02-03

 Bypass Signing
Eric Sandre
2026-02-03

 BankID Signing
Tom Aarøe
2026-02-05

 BankID Signing
Ida Kristin Havsjørmoen
2026-02-06

Årsregnskap 2025

Seljord Hotell Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 995 417 936



RESULTATREGNSKAP

SELJORD HOTELL EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		999 996	999 996
Sum driftsinntekter		999 996	999 996
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	407 061	371 343
Annen driftskostnad		378 522	182 401
Sum driftskostnader		785 583	553 744
Driftsresultat		214 413	446 252
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		102	1 935
Annen finansinntekt		11 411	10 202
Annen rentekostnad		226 459	268 008
Resultat av finansposter		-214 946	-255 870
Resultat før skattekostnad		-532	190 382
Skattekostnad på resultat	3	27 334	53 966
Årsresultat	4	-27 866	136 416
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-27 866	136 416
Sum overføringer		-27 866	136 416



BALANSE

SELJORD HOTELL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	5 172 500	5 038 800
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	54 800	88 900
Sum varige driftsmidler	2, 5	5 227 300	5 127 700
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		5 227 300	5 127 700
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	312 498	0
Andre kortsiktige fordringer		28 762	32 725
Sum fordringer		341 260	32 725
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		88 719	562 881
Sum omløpsmidler		429 979	595 606
Sum eiendeler		5 657 279	5 723 306



BALANSE

SELJORD HOTELL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		195 679	223 546
Sum opptjent egenkapital		195 679	223 546
Sum egenkapital	4	1 195 679	1 223 546
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 017 769	3 348 385
Langsiktig konserngjeld	6	1 305 380	975 380
Øvrig langsiktig gjeld	6	53 949	53 949
Sum annen langsiktig gjeld		4 377 098	4 377 714
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 256	27 865
Betalbar skatt	3	27 334	61 004
Skyldig offentlige avgifter		35 912	33 177
Sum kortsiktig gjeld		84 502	122 046
Sum gjeld		4 461 600	4 499 760
Sum egenkapital og gjeld		5 657 279	5 723 306

Sandefjord, 03.02.2026
Styret i Seljord Hotell Eiendom AS

Eric Sandtrø
styreleder

Ida Kristin Havsjømoen
styremedlem

Morten Christensen
styremedlem/daglig leder

Tom Aarøe
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Foretakets virksomhet består av utleie av eiendom. Virksomheten holder til i Seljord.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter resultatføres løpende.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Seljord Hotell Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	7 809 762	245 059	8 054 821
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	506 661		506 661
= Anskaffelseskost 31.12.25	8 316 423	245 059	8 561 482
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	3 143 923	190 259	3 334 182
= Bokført verdi 31.12.25	5 172 500	54 800	5 227 300
Årets ordinære avskrivninger	372 961	34 100	407 061

Økonomisk levetid

10-50 år

5 år

SELJORD HOTELL EIENDOM AS

SIDE 5



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	27 334	61 004
Endring i utsatt skattefordel	0	-7 038
Skattekostnad ordinært resultat	27 334	53 966
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-532	190 382
Permanente forskjeller	0	-758
Endring i midlertidige forskjeller	124 780	87 665
Skattepliktig inntekt	124 247	277 289
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	27 334	61 004
Sum betalbar skatt i balansen	27 334	61 004

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-180 455	-55 675	124 780
Sum	-180 455	-55 675	124 780
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	180 455	55 675	-124 780
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	1 000 000	0	0	223 546	1 223 546
Årets resultat				-27 866	-27 866
Pr 31.12.2025	1 000 000	0	0	195 679	1 195 679



Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 017 769	3 348 385
Sum	3 017 769	3 348 385
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	5 172 500	4 778 000
Driftstilbehør	54 800	88 900
Sum	5 227 300	4 866 900

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	1 305 380	975 380
Gjeld til aksjonær	53 949	53 949
Sum	1 359 329	1 029 329

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Seljord Hotell Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,0	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Unike Hoteller Eiendom As	667	66,7	66,7
Aarøe Tom	333	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Konsernspiss Unique Hotels AS
Foretaksnummer 998 415 128
Forretningskontor Sandefjord
Det utarbeides konsernregnskap for Unique Hotels AS



revisjon & rådgivning



Til generalforsamlingen i SELJORD HOTELL EIENDOM AS

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert SELJORD HOTELL EIENDOM AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 27 866. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke



revisjon & rådgivning

økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet for SELJORD HOTELL EIENDOM AS.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 06.02.2026
HLO revisjon & rådgivning AS

Marthe Bjørnstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)