



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 641 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELJESTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Seljestadveien 58
9406 HARSTAD

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: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

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, 01.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	11 740 000	11 500 000
Sum inntekter		11 740 000	11 500 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	8 727 052	10 335 105
Annen driftskostnad		56 551	281 507
Sum kostnader		8 783 603	10 616 612
Driftsresultat		2 956 397	883 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		112 137	16 142
Sum finansinntekter		112 137	16 142
Annen finanskostnad		1 931	990 486
Sum finanskostnader		1 931	990 486
Netto finans		110 206	-974 344
Ordinært resultat før skattekostnad		3 066 603	-90 956
Skattekostnad på ordinært resultat	4	674 884	-20 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 391 719	-70 946
Årsresultat		2 391 719	-70 946
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	6 800 000	
Overføringer annen egenkapital	5	-4 408 281	-70 946
Sum overføringer og disponeringer		2 391 719	-70 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekt under utførelse	2		8 200 872
Sum varige driftsmidler			8 200 872
Sum anleggsmidler		0	8 200 872
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	6 108 000	10 000
Sum fordringer		6 108 000	10 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 883 373	5 131 835
Sum omløpsmidler		10 991 373	5 141 835
SUM EIENDELER		10 991 373	13 342 707
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	500 000	500 000
Overkurs	5	5 570	5 570
Sum innskutt egenkapital		505 570	505 570
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 832	4 415 114
Sum opptjent egenkapital		6 832	4 415 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		512 402	4 920 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		794 468
Sum avsetninger for forpliktelser			794 468
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	794 468
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	324 619	90 412
Betalbar skatt	4	1 469 352	450 821
Utbytte	6	6 800 000	
Annen kortsiktig gjeld	2, 6	8 685 000	7 086 322
Sum kortsiktig gjeld		10 478 971	7 627 555
Sum gjeld		10 478 971	8 422 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 991 373	13 342 707



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 476265

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 641 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SELJESTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Seljestadveien 58
9406 HARSTAD

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: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 917 641 897
SELJESTAD UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	11 740 000	11 500 000
Sum inntekter		11 740 000	11 500 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	8 727 052	10 335 105
Annen driftskostnad		56 551	281 507
Sum kostnader		8 783 603	10 616 612
Driftsresultat		2 956 397	883 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		112 137	16 142
Sum finansinntekter		112 137	16 142
Annen finanskostnad		1 931	990 486
Sum finanskostnader		1 931	990 486
Netto finans		110 206	-974 344
Ordinært resultat før skattekostnad		3 066 603	-90 956
Skattekostnad på ordinært resultat	4	674 884	-20 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 391 719	-70 946
Årsresultat		2 391 719	-70 946
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	6 800 000	
Overføringer annen egenkapital	5	-4 408 281	-70 946
Sum overføringer og disponeringer		2 391 719	-70 946



Organisasjonsnr: 917 641 897
SELJESTAD UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekt under utførelse	2		8 200 872
Sum varige driftsmidler			8 200 872
Sum anleggsmidler		0	8 200 872
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	6 108 000	10 000
Sum fordringer		6 108 000	10 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 883 373	5 131 835
Sum omløpsmidler		10 991 373	5 141 835
SUM EIENDELER		10 991 373	13 342 707
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	500 000	500 000
Overkurs	5	5 570	5 570
Sum innskutt egenkapital		505 570	505 570
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 832	4 415 114
Sum opptjent egenkapital		6 832	4 415 114
Sum egenkapital		512 402	4 920 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		794 468
Sum avsetninger for forpliktelser			794 468
Annen langsiktig gjeld			



Sum langsiktig gjeld		0	794 468
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	324 619	90 412
Betalbar skatt	4	1 469 352	450 821
Utbytte	6	6 800 000	
Annen kortsiktig gjeld	2, 6	8 685 000	7 086 322
Sum kortsiktig gjeld		10 478 971	7 627 555
Sum gjeld		10 478 971	8 422 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 991 373	13 342 707



Organisasjonsnr: 917 641 897
SELJESTAD UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	1000.00	500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bonord Eiendomsutvikling AS	251.00	50.20%	Ordinære aksjer
Seljestad Eiendom AS	249.00	49.80%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	500.00	100.00%	

Selskapet er et datterdatterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapets forretningskontor er i Strandgata 8, Tromsø og konsernregnskapet kan hentes fra www.brreg.no.

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte eller lønnskostnader, og det har ikke vært ytt godtgjørelser til ledende personer. Styret har ikke tatt ut honorar.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Seljestad Utvikling AS

Org.nr: 917 641 897

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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.

Prosjekter under utførelse

For boligprosjekter under utførelse foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnad regnes direkte prosjektkostnader og de indirekte kostnadene som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Skattemessig vurdering/inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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.

Note 2 - Prosjekter under utførelse og kortsiktig gjeld

Selskapets boligprosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

	2022	2021
Fakturerte inntekter (salgsinntekter)	11 740 000	3 299 128
Fakturert produksjon (prosjektkostnader)	8 727 052	10 335 105
Prosjekter ferdigstilte til salg (balanseført)	0	8 200 872

Alle leiligheter i prosjektet er ferdigstilt og solgt.

Garantitiden løper i fem år.

Avsatt for fremtidige kostnader til avvikling utgjør kr 1 885 000.



Seljestad Utvikling AS

Org.nr: 917 641 897

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Selskapet har ingen ansatte eller lønnskostnader, og det har ikke vært ytt godtgjørelser til ledende personer. Styret har ikke tatt ut honorar.

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	1 469 352	450 821
Endring utsatt skatt	-794 468	-470 831
Årets totale skattekostnad	<u>674 884</u>	<u>-20 010</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	3 066 603	-90 956
Permanente forskjeller	1 054	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 611 217	0
Årets skattegrunnlag	<u>6 678 874</u>	<u>-90 956</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 469 352	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	3 611 217
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12.2022	<u>0</u>	<u>3 611 217</u>
Utsatt skatt (22%)	0	794 468

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	500 000	5 570	4 415 114	4 920 684
Årsresultat	0	0	2 391 719	2 391 719
Avsatt utbytte	0	0	-6 800 000	-6 800 000
Egenkapital 31.12.2022	<u>500 000</u>	<u>5 570</u>	<u>6 833</u>	<u>512 403</u>



Seljestad Utvikling AS

Org.nr: 917 641 897

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Fordring og gjeld til selskap i samme konsern

<i>Kortsiktig gjeld til selskap innenfor samme konsern</i>	2022
Leverandørgjeld Bonord Eiendomsutvikling AS	58 531
Avsatt utbytte til Bonord Eiendomsutvikling AS	3 413 600
Sum	<u>3 472 131</u>
<i>Fordring til selskap i samme konsern</i>	2022
Bonord Eiendomsutvikling AS - kortsiktig lån	3 120 000

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	1 000	500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bonord Eiendomsutvikling AS	251	50,2 %	50,2 %
Seljestad Eiendom AS	249	49,8 %	49,8 %
Sum	<u>500</u>	<u>100,0 %</u>	<u>100,0 %</u>

Selskapet er et datterdatterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapets forretningskontor er i Strandgata 8, Tromsø og konsernregnskapet kan hentes fra www.brreg.no.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Seljestad Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljestad Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 (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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 modifiserer vår konklusjon. 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.

Tromsø, 3. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Penneo document key: ML8CI-2OCMJ-DLZNI-SLQAU-5ZEH-UPJC4



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."

Kai Astor Frøseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-38773

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-03-03 12:53:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M18CF-20QM-J-DLZV1-SLQ4U-5ZFEH-UPJG4

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/validator>