



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	816 368 952
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TRØNDELAG BOLIG AS
Forretningsadresse:	Moafjæra 8B 7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Oddrun Kvålen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.08.2021

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 026 135	18 040 000
Annen driftsinntekt		144 000	54 921
Sum inntekter		7 170 135	18 094 921
Kostnader			
Varekostnad		6 529 485	16 633 684
Lønnskostnad			472 335
Annen driftskostnad		236 587	421 383
Sum kostnader		6 766 072	17 527 402
Driftsresultat		404 063	567 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		764	1 341 086
Annen finansinntekt			50 000
Sum finansinntekter		764	1 391 086
Nedskrivning av finansielle eiendeler		696 335	
Annen rentekostnad		279 667	1 790 578
Annen finanskostnad			12 820
Sum finanskostnader		976 002	1 803 398
Netto finans		-975 238	-412 312
Ordinært resultat før skattekostnad		-571 175	155 208
Skattekostnad på ordinært resultat		27 534	25 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		-598 709	129 663
Årsresultat		-598 709	129 663
Totalresultat		-598 709	129 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-598 709	129 663



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-598 709	129 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 488 950	3 488 950
Sum varige driftsmidler		3 488 950	3 488 950
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern		26 906 801	26 894 969
Investeringer i tilknyttet selskap		659 665	1 356 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 320 894	1 270 894
Sum finansielle anleggsmidler		28 977 360	29 611 863
Sum anleggsmidler		32 466 310	33 100 813
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		33 439 941	11 689 899
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		839 255	912 413
Andre fordringer		342 400	52 286
Sum fordringer		1 181 655	964 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 699	1 888 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 699	1 888 252
Sum omløpsmidler		34 990 295	14 542 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		67 456 605	47 643 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer		-16 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		184 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 368 528	3 646 238
Sum opptjent egenkapital		2 368 528	3 646 238
Sum egenkapital		2 552 528	3 846 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		340 776	
Sum avsetninger for forpliktelser		340 776	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 460 000	6 140 000
Ansvarlig lånekapital		39 985 024	33 746 650
Sum annen langsiktig gjeld		7 460 000	6 140 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 291 684	
Leverandørgjeld		4 786 212	358 045
Betalbar skatt			214 586
Annen kortsiktig gjeld		40 380	3 338 143
Sum kortsiktig gjeld		17 118 277	3 910 775
Sum gjeld		24 919 053	10 050 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 456 605	47 643 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 854390

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 368 952
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRØNDELAG BOLIG AS
Forretningsadresse: Moafjæra 12
7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Oddrun Kvålen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2020: Årsregnskap 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, 23.10.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 026 135	18 040 000
Annen driftsinntekt		144 000	54 921
Sum inntekter		7 170 135	18 094 921
Kostnader			
Varekostnad		6 529 485	16 633 684
Lønnskostnad			472 335
Annen driftskostnad		236 587	421 383
Sum kostnader		6 766 072	17 527 402
Driftsresultat		404 063	567 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		764	1 341 086
Annen finansinntekt			50 000
Sum finansinntekter		764	1 391 086
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen rentekostnad		696 335	1 790 578
Annen finanskostnad		279 667	12 820
Sum finanskostnader		976 002	1 803 398
Netto finans		-975 238	-412 312
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-571 175	155 208
		27 534	25 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		-598 709	129 663
Årsresultat		-598 709	129 663
Totalresultat		-598 709	129 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-598 709	129 663
Sum overføringer og disponeringer		-598 709	129 663



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 488 950	3 488 950
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
		90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern			
		26 906 801	26 894 969
Investeringer i tilknyttet selskap			
		659 665	1 356 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		1 320 894	1 270 894
Sum finansielle anleggsmidler		28 977 360	29 611 863
Sum anleggsmidler		32 466 310	33 100 813
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
Sum varer		33 439 941	11 689 899
		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		839 255	912 413
Andre fordringer			
		342 400	52 286
Sum fordringer		1 181 655	964 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		368 699	1 888 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 699	1 888 252
Sum omløpsmidler		34 990 295	14 542 849
SUM EIENDELER		67 456 605	47 643 662



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	-16 000	
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	184 000	200 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2 368 528	3 646 238
Sum opptjent egenkapital	2 368 528	3 646 238

Sum egenkapital	2 552 528	3 846 238
------------------------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	340 776	
Sum avsetninger for forpliktelser	340 776	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7 460 000	6 140 000
Ansvarlig lånekapital	39 985 024	33 746 650
Sum annen langsiktig gjeld	7 460 000	6 140 000

Sum langsiktig gjeld	0	0
-----------------------------	----------	----------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12 291 684	
Leverandørgjeld	4 786 212	358 045
Betalbar skatt		214 586
Annen kortsiktig gjeld	40 380	3 338 143
Sum kortsiktig gjeld	17 118 277	3 910 775

Sum gjeld	24 919 053	10 050 775
------------------	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 456 605	47 643 662
---------------------------------	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Boligprosjekter Et boligprosjekt har to hovedfaser ? utviklingsfase og oppføringsfase. Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen: - Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.) - Finanskostnader beholdningsføres (renter tomtelån, ansvarlig lån mv.) - Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.) - Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.) Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet). Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen: Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter ? ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan. Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinnet er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinnet. Usolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi. Estimer Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Datterselskap/tilknyttet selskap



Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	200.00	1000.00	200000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Renterisiko AS	48.00	24.00%	Ordinære
Selvig Trelast AS	15.00	7.50%	Ordinære
Borgund Holding AS	15.00	7.50%	Ordinære
Trøndelag Bolig AS	16.00	8.00%	Ordinære
Blue Star Asset Management AS	6.00	3.00%	Ordinære
Sebo Boliger AS	100.00	50.00%	Ordinære
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	200.00	100.00%	

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		361848.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		60946.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		49541.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		472335.00



Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Note
3

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
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45488.00	84323.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45488.00	84323.00

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter til årsregnskapet 2020 Trøndelag Bolig AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

- Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.)
- Finanskostnader beholdningsføres (renter tomtelån, ansvarlig lån mv.)
- Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.)
- Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.)

Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter – ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan.

Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinnet er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinnet.

Utsolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi.

Estimater

Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.



Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det ble ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller til selskapets styre.

Det er kostnadsført kr 45 488 for ordinær revisjon.

Note 3 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer	0	887 161
Oppjent inntekt, ikke fakturert	839 255	22 252
Sum	839 255	912 413

Note 4 Varebeholdning

	2020	2019
Varer under tilvirkning	33 439 941	11 689 899

Varer i arbeid er utviklingskostnader knyttet til utvikling av boliger for salg.

Note 5 Aksjer og andeler i andre selskap

Anleggsmidler

	Kommune	Balansført verdi	Eierandel	Egenkapita l siste år	Resultat siste år
Sjøveien Vest AS	Rana	59 665	10 %	596 653	106 620
Meyersgate 1 AS	Rana	600 000	10 %	287 458	891 090
Helgeland Bolig AS	Rana	90 000	90 %	3 602 947	- 1 972 484
Sum		749 665			

Meyersgate 1 AS har betydelige ikke bokførte merverdier, og aksjeværdien anses derfor å være i behold. Aksjene i Sjøveien Vest AS er nedskrevet til andel egenkapital i 2020 av forsiktighetshensyn.



Note 6 Pantstillelser og gjeld

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant	19 751 684	6 140 000

Balansført verdi av eiendeler som er sikret ved pant		2019
Boliger inkl tomt	3 488 950	3 488 950
Varelager	33 439 941	11 343 239
Sum	36 928 891	14 832 189

Note 7 Investeringer og gjeld til tilknyttede selskaper herunder ansvarlig lån

Selskapet har følgende gjeld til aksjonærer:

Ansvarlige lån	2020	2019
Sebo Boliger AS	27 500 032	21 856 181
Renterisiko AS	12 484 992	11 890 469
Sum	39 985 014	33 746 650

Lånene forrentes med 5% pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.

Langsiktige fordringer	2020	2019
Helgeland Bolig AS	26 906 801	26 894 969
Meyersgate 1 AS	145 702	145 702
Sjøveien Vest AS	1 175 192	1 125 192
Sum	28 227 695	28 165 863

Lånene forrentes med 0-5% pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2020	2019
Skatt på årets resultat	-313 242	214 586
Endring utsatt skatt	340 776	-189 041
Årets skattekostnad	27 534	25 545

Beregning av skattepliktig inntekt

	2020	2019
Resultat før skatter	-571 175	155 207
Permanente forskjeller	696 335	-39 091
Endringer midlertidige forskjeller	- 1 548 985	859 272
Årets skattegrunnlag	-1 423 825	975 388
Betalbar skatt	- 313 242	214 585
Til gode/skyldig betalbar skatt	- 313 242	214 585

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2020	2019	Endring
Varelager	709 730	0	709 730
Andre midlertidige forskjeller	839 255	0	839 255
Sum	1 548 985	0	1 548 985
Utsatt skatt	340 776	0	340 776

Som følge av særbestemmelse for inntektsåret 2020, forventer selskapet å få utbetalt 22% av skattemessig underskudd i forbindelse med skattefastsettning for 2020.



Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	200	1 000	200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Sebo Boliger AS	100	54,4 %	54,4 %
Renterisiko AS	48	26,1 %	26,1 %
Selvig Trelast AS	15	8,15 %	8,15 %
Borgund Holding AS	15	8,15 %	8,15 %
Blue Star Asset Management AS	6	3,26 %	3,26 %
Trøndelag Bolig AS (egne aksjer)	16		
Sum	200	100,0 %	100,0 %

Det er kun en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annens egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000		3 646 238	3 846 238
Kjøp egne aksjer		-16 000	- 679 000	- 695 000
Årets resultat			- 598 709	- 598 709
Egenkapital 31.12.	200 000	-16 000	2 368 528	2 552 528

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Hendelser etter balansedagen

Selskapet er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke vesentlig påvirket av koronavirusutbruddet.

Note 11 Varige driftsmidler

	Boliger inkl tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 488 950	3 488 950
Regnskapsmessig verdi	3 488 950	3 488 950
Avskrivningsplan	Ingen	



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Moafjæra 8A, NO-7606 Levanger

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 Trøndelag Bolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trøndelag Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avvike 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. Betryggende 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 30. september 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AENJO-HBLEC-5S2YU-1UU81-8EPZY-G0XVC



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."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 185.71.xxx.xxx

2021-09-30 05:54:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AENJO-HBLEC-5S2YU-1UU81-8EPZY-G0XVC

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>