



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 495 382
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SUNDE BOLIG AS
Forretningsadresse: Welhavens vei 8
4319 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Erlend Løge Aanestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	179 272 493	174 289 746
Sum inntekter		179 272 493	174 289 746
Kostnader			
Varekostnad		155 988 724	146 584 949
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	3 233 068	2 698 286
Sum kostnader		159 221 792	149 283 235
Driftsresultat		20 050 701	25 006 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		643	10 060
Sum finansinntekter		643	10 060
Annen rentekostnad		1 804 072	3 145 110
Annen finanskostnad		509 622	480 290
Sum finanskostnader		2 313 693	3 625 399
Netto finans		-2 313 051	-3 615 339
Ordinært resultat før skattekostnad		17 737 650	21 391 171
Skattekostnad	4	3 902 283	4 706 058
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 835 367	16 685 113
Årsresultat		13 835 367	16 685 113
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 835 367	16 685 113
Totalresultat		13 835 367	16 685 113
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		13 835 367	16 685 113
Sum overføringer og disponeringer		13 835 367	16 685 113



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 8	41 368 175	82 558 005
Fordringer			
Kundefordringer	5, 8, 11	99 072 315	79 472 700
Andre kortsiktige fordringer		128 117	
Sum fordringer		99 200 432	79 472 700
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		640 611	6 393 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 611	6 393 987
Sum omløpsmidler		141 209 218	168 424 692
SUM EIENDELER		141 209 218	168 424 692
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 199 000	2 199 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		2 199 000	2 199 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 109 352	20 273 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		34 109 352	20 273 984
Sum egenkapital	9	36 308 352	22 472 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 988 085	3 069 499
Sum avsetninger for forpliktelser		2 988 085	3 069 499
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	52 681 839	91 086 244
Øvrig langsiktig gjeld	10	41 000 001	47 900 001
Sum annen langsiktig gjeld		93 681 840	138 986 245
Sum langsiktig gjeld		96 669 925	142 055 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 051 373	808 483
Betalbar skatt	4	3 983 697	2 645 823
Annen kortsiktig gjeld		195 871	441 659
Sum kortsiktig gjeld		8 230 941	3 895 965
Sum gjeld		104 900 866	145 951 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 209 218	168 424 692



ÅRSREGNSKAPET 2021

Sunde Bolig AS
Org.nr 818 495 382

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Årsberetning
Noter
Revisjonsberetning



Årsberetning 2021 for Sunde Bolig AS

Virksomhetens art

Sunde Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter utbygging av boliger i form av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse på Nore Sunde i Stavanger kommune. Hovedkontoret ligger i Stavanger.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Selskapets boligutbygging går som planlagt, og består av to delfelt. Delfelt 1 er under utbygging, og majoriteten av boligene på dette delfeltet er solgt. Delfelt 2 er under regulering.

Redegjørelse for årsregnskapet

	2020	2020
Driftsinntekter	179 272 493	174 289 746
Årsresultat	13 835 367	16 685 113
Egenkapital	36 308 352	22 472 984
Totalkapital	141 209 218	168 424 692
Egenkapitalandel	26%	13%

Selskapet har i 2021 hatt en positiv kontantstrøm på kr 39.551.027 fra driften.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Selskapet har en tilfredsstillende finansiering og likviditet. Selskapet er eksponert mot endringer i det generelle rentenivået da selskapet har rentebærende gjeld.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapets virksomhet omfatter ikke aktiviteter med forskning og utvikling.

Styreforsikring

Styret og daglig leder i selskapet er dekket av ansvarsforsikring gjennom eierselskapene de representerer.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 13 835 367 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	0
Til annen egenkapital	13 835 367

Stavanger, 22.02.2022
Styret i Sunde Bolig AS

Nial Østerhus
styreleder

Erlend Løge Aanestad
styremedlem / daglig leder

Arild Sie
styremedlem



Sunde Bolig AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	179 272 493	174 289 746
Sum driftsinntekter		179 272 493	174 289 746
Driftskostnader			
Varekostnad		155 988 724	146 584 949
Annen driftskostnad	3	3 233 068	2 698 286
Sum driftskostnader		159 221 792	149 283 235
Driftsresultat		20 050 701	25 006 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		643	10 060
Annen rentekostnad		1 804 072	3 145 110
Annen finanskostnad		509 622	480 290
Resultat av finansposter		-2 313 051	-3 615 339
Resultat før skattekostnad		17 737 650	21 391 171
Skattekostnad	4	3 902 283	4 706 058
Årsresultat		13 835 367	16 685 113
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		13 835 367	16 685 113
Sum overføringer		13 835 367	16 685 113



Sunde Bolig AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varebeholdning	5, 8	41 368 175	82 558 005
Fordringer			
Kundefordringer	5, 8, 11	99 072 315	79 472 700
Andre kortsiktige fordringer		128 117	0
Sum fordringer		99 200 432	79 472 700
Bankinnskudd, kontanter o.l.		640 611	6 393 987
Sum omløpsmidler		141 209 218	168 424 692
Sum eiendeler		141 209 218	168 424 692

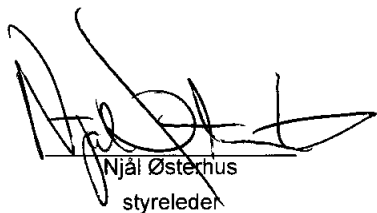


Sunde Bolig AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 199 000	2 199 000
Sum innskutt egenkapital		2 199 000	2 199 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 109 352	20 273 984
Sum opptjent egenkapital		34 109 352	20 273 984
Sum egenkapital	9	36 308 352	22 472 984
Gjeld			
Utsatt skatt	4	2 988 085	3 069 499
Sum avsetning for forpliktelser		2 988 085	3 069 499
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	52 681 839	91 086 244
Øvrig langsiktig gjeld	10	41 000 001	47 900 001
Sum annen langsiktig gjeld		93 681 840	138 986 245
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 051 373	808 483
Betalbar skatt	4	3 983 697	2 645 823
Annen kortsiktig gjeld		195 871	441 659
Sum kortsiktig gjeld		8 230 941	3 895 965
Sum gjeld		104 900 866	145 951 708
Sum egenkapital og gjeld		141 209 218	168 424 692


Stavanger, 22.02.2022



Njal Østerhus
styreleder



Arild Sie
styremedlem



Erlend Løge Aarstad
Daglig leder/Styremedlem



Sunde Bolig AS

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	17 737 650	21 391 171
Betalte skatter	-2 645 823	0
Endring i varelager	41 189 830	18 539 341
Endring i kundefordringer	-19 599 615	-1 218 039
Endring i leverandørgjeld	3 242 890	-15 881 588
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-373 905	-1 126 270
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>39 551 027</u>	<u>21 704 615</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring i langsiktig gjeld	-45 304 404	-15 431 410
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-45 304 404</u>	<u>-15 431 410</u>
Netto endring i kantar og kontantekvivalenter	<u>-5 753 377</u>	<u>6 273 205</u>
Kantar og kontantekvivalenter 01.01.	6 393 987	120 783
Kantar og kontantekvivalenter 31.12.	640 610	6 393 988



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler inkl. aksjer er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler og aksjer 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.

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel 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.

Kontantstrømoppstilling

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



Note 2 Salgsinntekter

Selskapets hovedvirksomhet er planlegging, utvikling og salg av boliger på Nore Sunde i Stavanger.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 er kr 49 000 ex mva

I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 15 500 ex mva.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 983 697	2 645 823
Endring i utsatt skatt	-81 414	2 060 235
Skattekostnad ordinært resultat	3 902 283	4 706 058
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 737 650	21 391 171
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	370 064	1 989 148
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-11 353 851
Skattepliktig inntekt	18 107 714	12 026 468
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 983 697	2 645 823
Sum betalbar skatt i balansen	3 983 697	2 645 823

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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	13 582 205	13 952 269	370 064
Sum	13 582 205	13 952 269	370 064
Grunnlag for utsatt skatt	13 582 205	13 952 269	370 064
Utsatt skatt (22 %)	2 988 085	3 069 499	81 414



Note 5 Prosjektbeholdning

Bokført varebeholdning består av prosjektutviklingskostnader knyttet til området for videresalg pr. 31.12.2021.

For boliger med inngåtte salgskontrakter, vil inntektsføring av fortjeneste regnskapsføres iht. løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes med utgangspunkt i forholdet mellom påløpte kostnader og forventet totalkostnad ved ferdigstillelse. Netto rentekostnader knyttet til lån for kjøp og utvikling er utgiftsført løpende.

Solgte boliger under opparbeidelse

	2021	2020
Fakturerte boliger i arb.	0	-3 050 000
Bokført kostnad boliger solgt	80 681 110	67 572 631
Opptjent dekningsbidrag	13 582 205	14 940 069
Netto beholdning pr. 31.12.	94 263 315	79 462 700

Usolgte boliger under opparbeidelse

Selskapet har en bokført kostnad på kr 41 368 175 på usolgte tomter og boliger ved årsskiftet. Tomtene og boligene er bokført til direkte kostnader knyttet til opparbeidelse som er påløpt ved årsskiftet.

Note 6 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

	2021	2020
Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	22 759 741	15 574 731



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sunde Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	99	22 212,1	2 199 000
Sum	99		2 199 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Sundebrinken AS	33	33,3	33,3
Tomteutvikling AS	33	33,3	33,3
Øster Hus AS	33	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	99	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Njål Østerhus	styreleder	33
Totalt antall aksjer		33

Njål Østerhus eier aksjene indirekte via Øster Hus Holding AS

Note 8 Pantstillelser

	2021	2020
Av selskapets bokførte gjeld er sikret med pant:	52 681 839	91 086 244
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:		
Prosjekt i arbeid	94 263 315	79 462 700
Varelager	41 368 175	82 558 005
Sum	135 631 490	162 020 705

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 01.01.2021	2 199 000	20 273 984	22 472 984
Årets resultat	0	13 835 367	13 835 367
Pr 31.12.2021	2 199 000	34 109 351	36 308 351

Note 10 Mellomværende med eierselskap

	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	41 000 001	47 900 001

Aksjonærene har lånt inn totalt kr 41 000 001 til Sunde Bolig AS.



Note 11 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	4 809 000	10 000
Prosjekter under utførelse pr. 31.12 jfr note 5	94 263 315	79 462 700
Netto kundefordringer	99 072 315	79 472 700

Note 12 Nærstående parter

Selskapet inngår i konsernet Øster Hus Holding AS og er nærstående part med selskapene i konsernet. Transaksjoner mellom konsernselskapene skjer til markedsmessige betingelser. Selskapet har i 2021 kjøpt tomteområder fra Nore Sunde Utviklingsselskap AS for kr 22 mill og totalentreprise fra Øster Hus Drift AS og Øster Hus Entreprenør AS på henholdsvis kr 64,2 mill og kr 26,9 mill.



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Sunde Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sunde Bolig AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 13 835 367. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Sunde Bolig AS



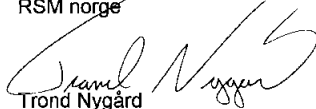
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sandnes, 23. februar 2022
RSM norge


Trond Nygård
Statsautorisert revisor