



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 122 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEBO BOLIGER AS
Forretningsadresse: Moafjæra 8B
7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Unni Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 457 586	67 954 245
Annen driftsinntekt		425 730	397 669
Sum inntekter		30 883 316	68 351 914
Kostnader			
Varekostnad		15 867 869	54 625 033
Lønnskostnad	2	4 930 825	2 641 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	39 988	27 971
Annen driftskostnad	2	4 144 782	2 599 665
Sum kostnader		24 983 464	59 894 470
Driftsresultat		5 899 852	8 457 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 397 499	2 247 123
Annen finansinntekt		14 000 000	56 412 409
Sum finansinntekter		16 397 499	58 659 532
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	266 460	1 670 686
Annen rentekostnad		4 403 043	3 869 602
Annen finanskostnad		11 789	15 000
Sum finanskostnader		4 681 292	5 555 288
Netto finans		11 716 208	53 104 244
Ordinært resultat før skattekostnad		17 616 060	61 561 688
Skattekostnad på ordinært resultat	8	854 155	1 508 468
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 761 905	60 053 220
Årsresultat		16 761 905	60 053 220
Totalresultat		16 761 905	60 053 220
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	16 761 905	60 053 220
Sum overføringer og disponeringer		16 761 905	60 053 220



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	10 061	
Sum immaterielle eiendeler		10 061	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	3 320 860	3 320 860
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	67 524	83 000
Sum varige driftsmidler		3 388 384	3 403 860
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 301 854	3 568 314
Lån til foretak i samme konsern	7	72 303 381	45 221 853
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 817 850	1 042 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	72 893 258	92 740 301
Investeringer i aksjer og andeler	5	1 493 400	
Sum finansielle anleggsmidler		156 809 743	142 573 318
Sum anleggsmidler		160 208 188	145 977 178
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 6	33 445 828	44 245 946
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 124 292	8 230 938
Andre fordringer		14 697 805	908 006
Sum fordringer		15 822 097	9 138 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 524 883	711 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 524 883	711 533
Sum omløpsmidler		51 792 809	54 096 423
SUM EIENDELER		212 000 997	200 073 601

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		100 757 183	83 995 278
Sum opptjent egenkapital		100 757 183	83 995 278

Sum egenkapital	10	100 957 183	84 195 278
------------------------	----	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8		1 486 828
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 486 828

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 322 987	17 360 458
Ansvarlig lånekapital	7	76 548 840	72 903 659
Øvrig langsiktig gjeld		2 100 000	979 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 422 987	18 339 458

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

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 292 663	17 994 917
Leverandørgjeld		1 371 259	2 474 844
Betalbar skatt	8	2 351 044	1 041 585
Skyldige offentlige avgifter		496 348	241 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	7	2 560 672	1 395 615
Sum kortsiktig gjeld		9 071 986	23 148 378
Sum gjeld		34 494 973	42 974 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 000 997	200 073 601



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		328 012 164	175 680 782
Annen driftsinntekt		2 095 809	1 826 759
Sum inntekter		330 107 973	177 507 541
Kostnader			
Varekostnad		278 340 891	101 504 167
Lønnskostnad		5 701 072	3 347 594
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 558 575	2 534 342
Annen driftskostnad		6 648 494	4 897 910
Sum kostnader		292 249 032	112 284 013
Driftsresultat		37 858 941	65 223 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 361 642	5 007 271
Annen renteinntekt		1 602 954	18 381
Sum finansinntekter		12 964 597	5 025 652
Annen rentekostnad		7 909 730	2 411 474
Annen finanskostnad		12 289	30 000
Sum finanskostnader		7 922 019	2 441 474
Netto finans		5 042 578	2 584 177
Ordinært resultat før skattekostnad		42 901 519	67 807 706
Skattekostnad på ordinært resultat		7 296 127	1 943 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 605 392	65 864 042
Årsresultat		35 605 392	65 864 042
Totalresultat		35 605 392	65 864 042
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 761 905	60 053 220



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		16 761 905	60 053 220



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		2 523 362	4 041 949
Sum immaterielle eiendeler		2 523 362	4 041 949
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 052 729	18 912 729
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		67 524	83 000
Sum varige driftsmidler		16 120 253	18 995 729
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		21 274 462	4 137 819
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		95 378 341	81 486 279
Investeringer i aksjer og andeler		1 493 400	
Sum finansielle anleggsmidler		118 146 203	85 624 098
Sum anleggsmidler		136 789 818	108 661 777
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		315 267 077	213 688 076
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 326 592	24 913 034
Andre fordringer		12 822 482	3 174 009
Sum fordringer		19 149 074	28 087 042
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 806 411	5 220 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 806 411	5 220 947



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		351 222 563	246 996 065
SUM EIENDELER		488 012 380	355 657 842
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond		16 128 688	5 340 905
Annen egenkapital		104 883 810	89 033 851
Minoritetsinteresser		6 870 424	2 925 579
Sum opptjent egenkapital		121 012 499	94 374 756
Sum egenkapital		128 082 923	97 500 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		4 671 468	2 408 854
Sum avsetninger for forpliktelser		4 671 468	2 408 854
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 440 117	57 608 293
Ansvarlig lånekapital		121 403 652	93 454 650
Øvrig langsiktig gjeld		2 667 282	1 546 282
Sum annen langsiktig gjeld		40 107 399	59 154 575
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 245 256	78 386 633
Leverandørgjeld		34 163 647	21 071 107
Betalbar skatt		5 031 315	1 243 503
Skyldige offentlige avgifter		549 024	302 553



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld		5 025 000	
Annen kortsiktig gjeld		54 732 696	2 135 632
Sum kortsiktig gjeld		193 746 938	103 139 428
Sum gjeld		238 525 805	164 702 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		488 012 380	355 657 842



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 935338

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 122 302
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEBO BOLIGER AS
Forretningsadresse: Moafjæra 8B
7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Unni Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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 2021: Årsregnskap 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, 06.10.2022

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: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 457 586	67 954 245
Annen driftsinntekt		425 730	397 669
Sum inntekter		30 883 316	68 351 914
Kostnader			
Varekostnad		15 867 869	54 625 033
Lønnskostnad	2	4 930 825	2 641 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	39 988	27 971
Annen driftskostnad	2	4 144 782	2 599 665
Sum kostnader		24 983 464	59 894 470
Driftsresultat		5 899 852	8 457 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 397 499	2 247 123
Annen finansinntekt		14 000 000	56 412 409
Sum finansinntekter		16 397 499	58 659 532
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	266 460	1 670 686
Annen rentekostnad		4 403 043	3 869 602
Annen finanskostnad		11 789	15 000
Sum finanskostnader		4 681 292	5 555 288
Netto finans		11 716 208	53 104 244
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	854 155	1 508 468
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 761 905	60 053 220
Årsresultat		16 761 905	60 053 220
Totalresultat		16 761 905	60 053 220
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	16 761 905	60 053 220
Sum overføringer og disponeringer		16 761 905	60 053 220



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	10 061	
Sum immaterielle eiendeler		10 061	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	3 320 860	3 320 860
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	67 524	83 000
Sum varige driftsmidler		3 388 384	3 403 860
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 301 854	3 568 314
Lån til foretak i samme konsern	7	72 303 381	45 221 853
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 817 850	1 042 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	72 893 258	92 740 301
Investeringer i aksjer og andeler	5	1 493 400	
Sum finansielle anleggsmidler		156 809 743	142 573 318
Sum anleggsmidler		160 208 188	145 977 178
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 6	33 445 828	44 245 946
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 124 292	8 230 938
Andre fordringer		14 697 805	908 006
Sum fordringer		15 822 097	9 138 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 524 883	711 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 524 883	711 533



Sum omløpsmidler		51 792 809	54 096 423
SUM EIENDELER		212 000 997	200 073 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 757 183	83 995 278
Sum opptjent egenkapital		100 757 183	83 995 278
Sum egenkapital	10	100 957 183	84 195 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		1 486 828
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 486 828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 322 987	17 360 458
Ansvarlig lånekapital	7	76 548 840	72 903 659
Øvrig langsiktig gjeld		2 100 000	979 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 422 987	18 339 458
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 292 663	17 994 917
Leverandørgjeld		1 371 259	2 474 844
Betalbar skatt	8	2 351 044	1 041 585
Skyldige offentlige avgifter		496 348	241 417
Annen kortsiktig gjeld	7	2 560 672	1 395 615
Sum kortsiktig gjeld		9 071 986	23 148 378
Sum gjeld		34 494 973	42 974 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 000 997	200 073 601



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		328 012 164	175 680 782
Annen driftsinntekt		2 095 809	1 826 759
Sum inntekter		330 107 973	177 507 541
Kostnader			
Varekostnad		278 340 891	101 504 167
Lønnskostnad		5 701 072	3 347 594
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 558 575	2 534 342
Annen driftskostnad		6 648 494	4 897 910
Sum kostnader		292 249 032	112 284 013
Driftsresultat		37 858 941	65 223 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 361 642	5 007 271
Annen renteinntekt		1 602 954	18 381
Sum finansinntekter		12 964 597	5 025 652
Annen rentekostnad		7 909 730	2 411 474
Annen finanskostnad		12 289	30 000
Sum finanskostnader		7 922 019	2 441 474
Netto finans		5 042 578	2 584 177
Ordinært resultat før skattekostnad		42 901 519	67 807 706
Skattekostnad på ordinært resultat		7 296 127	1 943 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 605 392	65 864 042
Årsresultat		35 605 392	65 864 042
Totalresultat		35 605 392	65 864 042
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 761 905	60 053 220
Sum overføringer og disponeringer		16 761 905	60 053 220



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		2 523 362	4 041 949
Sum immaterielle eiendeler		2 523 362	4 041 949
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 052 729	18 912 729
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		67 524	83 000
Sum varige driftsmidler		16 120 253	18 995 729
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		21 274 462	4 137 819
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		95 378 341	81 486 279
Investeringer i aksjer og andeler		1 493 400	
Sum finansielle anleggsmidler		118 146 203	85 624 098
Sum anleggsmidler		136 789 818	108 661 777
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		315 267 077	213 688 076
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 326 592	24 913 034
Andre fordringer		12 822 482	3 174 009
Sum fordringer		19 149 074	28 087 042
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 806 411	5 220 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 806 411	5 220 947
Sum omløpsmidler		351 222 563	246 996 065



SUM EIENDELER	488 012 380	355 657 842
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital		
Fond	16 128 688	5 340 905
Annen egenkapital	104 883 810	89 033 851
Minoritetsinteresser	6 870 424	2 925 579
Sum opptjent egenkapital	121 012 499	94 374 756
Sum egenkapital	128 082 923	97 500 335
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	4 671 468	2 408 854
Sum avsetninger for forpliktelser	4 671 468	2 408 854
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 440 117	57 608 293
Ansvarlig lånekapital	121 403 652	93 454 650
Øvrig langsiktig gjeld	2 667 282	1 546 282
Sum annen langsiktig gjeld	40 107 399	59 154 575
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 245 256	78 386 633
Leverandørgjeld	34 163 647	21 071 107
Betalbar skatt	5 031 315	1 243 503
Skyldige offentlige avgifter	549 024	302 553
Kortsiktig konserngjeld	5 025 000	
Annen kortsiktig gjeld	54 732 696	2 135 632
Sum kortsiktig gjeld	193 746 938	103 139 428
Sum gjeld	238 525 805	164 702 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	488 012 380	355 657 842



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

Note

1



Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

4.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4104308.00	2171848.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	608596.00	330631.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	217921.00	139323.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4930825.00	2641802.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Filnavn	Signatar	Fdato	Signeringstid
Sebo Konsernregnskap inkl noter 2021.pdf	Bratland, Erling	12.06.1958	14.09.2022 13:59
Sebo Konsernregnskap inkl noter 2021.pdf	Berg, Arild Oddmund	28.10.1964	14.09.2022 14:18
Sebo Konsernregnskap inkl noter 2021.pdf	Bratland, Kyrre Selvig	17.10.1985	14.09.2022 13:51
Sebo Konsernregnskap inkl noter 2021.pdf	Hagen, Frode Varslot	01.06.1977	14.09.2022 13:49

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re9191FK3SGF3xLb5h/8o=



Konsernregnskap

Sebo Boliger AS
2021

Sebo Boliger AS Org.nr. 915122302



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5tV8o=



Styrets beretning

Sebo Boliger AS

2021

Virksomhetens art

Selskapet kjøper tomter og utvikler og bygger ut disse. Hovedfokus er boligeiendommer som ved ferdigstillelse omsettes.

Selskapet har virksomhetsadresse i Levanger kommune.

Konsernet består i tillegg til Sebo Boliger AS av følgende datterselskap:

Kela Eiendom AS, Lysgård Verdal AS, Strandveien 7 Utbygging AS, Trøndelag Bolig AS og Krokenvegen AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
68 351 914	30 883 316	Driftsinntekter	330 107 973	177 507 541
8 457 444	5 899 852	Driftsresultat	37 858 941	65 223 528
60 053 220	16 761 905	Årsresultat	35 605 392	65 864 042
200 073 600	212 000 996	Balansesum	487 072 983	355 657 841
84 195 279	100 957 183	Egenkapital	128 082 923	97 500 335
42,1 %	47,6 %	Egenkapitalprosent	26,3 %	27,4 %

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK 5, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 38. Differansen skyldes i hovedsak økning av varelagersamtidig som endringer i fordringer og kortsiktig gjeld har ført til økning i likviditet.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 16,8 per 31.12.2021. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet og likviditetsprognose viser sterk bedring frem i tid. Selskapet har en lav grad av bankfinansiering av tomter.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 54 % av samlet gjeld pr. 31.12.2021, sammenlignet med 40 % pr. 31.12.2020. Denne økningen skyldes i hovedsak opptak av byggelån.

Fremtidig utvikling

På konsernnivå ble det i 2021 solgt 116 enheter og overlevert 94 enheter til sluttkunde. Prognosene tilsier at det selges like mange boliger i 2022 som i 2021.

Selskapet har selv eller via datterselskap og tilknyttet selskap en tomtebank på ca. 900 enheter. Lønnsomheten i selskapets prosjekter er iht. prognoser god.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via deleide selskap selge minst 70 enheter pr år. Markedsområde er fra Melhus i sør til Mo i Rana i nord. Selskapet skal levere gode prosjekt til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

Markedet for salg av nye boliger svinger både ut fra nasjonale og lokale trender. For å sikre jevn omsetning har derfor Selskapet en strategi der våre prosjekt er spredt geografisk.

Kredittrisiko

Selskapet har gode relasjoner til bank og tilgangen på kapital oppleves god.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5tV8o=



Likviditetsrisiko

Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet. Likviditet følges opp tett og oppdaterer 3-års likviditetsprognose kvartalsvis.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet og konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 2021 i Sebo Boliger AS:

Morselskap	Overføring til	Konsern
16 761 905	Annen egenkapital	17 044 787
	Fond for vurderingsforskjeller	10 787 784
	Minoritetsinteresser	7 772 821
16 761 905	Totalt disponert	35 605 392

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet og konsernet hadde 4 ansatte i 2021. Arbeidsmiljøet oppleves som godt. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Styret er valgt på bakgrunn av eiertilknytning.

Ytre miljø

Selskapet driver en type virksomhet som i liten grad forurenser det ytre miljø.

Levanger, 31.08.2022
I styret for Sebo Boliger AS

Kyrre Selvig Bratland
Styreleder

Eling Bratland
Daglig leder/styremedlem

Arild Oddmund Berg
Styremedlem

Frode Varslot Hagen
Styremedlem



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5t/8o=

**Resultatregnskap****Sebo Boliger AS**

Morselskap			Konsern	
2020	2021	Note	2021	2020
67 954 245	30 457 586		328 012 164	175 680 782
397 669	425 730		2 095 809	1 826 759
68 351 914	30 883 316		330 107 973	177 507 541
54 625 033	15 867 869		278 340 891	101 504 167
2 641 802	4 930 825	2	5 701 072	3 347 594
27 971	39 988	4, 5	1 558 575	2 534 342
2 599 665	4 144 782	2	6 648 494	4 897 910
59 894 470	24 983 464		292 249 032	112 284 013
8 457 444	5 899 852		37 858 941	65 223 528
0	0		11 361 643	5 007 271
2 247 123	2 397 499		1 602 954	18 381
56 412 409	14 000 000		0	0
58 659 532	16 397 499		12 964 597	5 025 652
1 670 686	266 460	6	0	0
3 869 602	4 403 043		7 909 730	2 411 474
15 000	11 789		12 289	30 000
5 555 288	4 681 292		7 922 019	2 441 474
53 104 244	11 716 208		5 042 578	2 584 177
61 561 688	17 616 060		42 901 519	67 807 706
1 508 468	854 155	3	7 296 127	1 943 663
60 053 220	16 761 905		35 605 392	65 864 042
60 053 220	16 761 905		35 605 392	65 864 042



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5t/8o=

**Balanse**

Sebo Boliger AS

Morselskap				Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
Eiendeler					
Anleggsmidler					
0	10 061	Utsatt skattefordel		0	0
0	0	Goodwill	4	2 523 362	4 041 949
0	10 061	Sum immaterielle eiendeler		2 523 362	4 041 949
Varige driftsmidler					
3 320 860	3 320 860	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 15	16 052 729	18 912 729
83 000	67 524	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5, 15	67 524	83 000
3 403 860	3 388 384	Sum varige driftsmidler		16 120 253	18 995 729
Finansielle anleggsmidler					
3 568 314	3 301 854	Investeringer i datterselskap	6	0	0
56 475 875	72 303 381	Lån til foretak i samme konsern	8	0	0
1 042 850	6 817 850	Investering i tilknyttet selskap	7	21 274 462	4 137 819
81 486 279	72 893 258	Lån til tilknyttet selskap	8	72 893 258	81 486 279
0	1 493 400	Investeringer i aksjer og andeler		1 493 400	0
142 573 318	156 809 743	Sum finansielle anleggsmidler		95 661 120	85 624 098
145 977 178	160 208 188	Sum anleggsmidler		114 304 735	108 661 777
Omløpsmidler					
44 245 946	33 445 828	Varer	9	315 267 077	213 688 076
Fordringer					
8 230 939	1 124 292	Kundefordringer	10, 15	17 257 554	24 913 034
908 006	14 697 805	Andre fordringer		2 393 259	3 174 009
9 138 945	15 822 097	Sum fordringer		19 650 813	28 087 043
Investeringer					
711 532	2 524 882	Bankinnskudd	11	37 850 358	5 220 947
54 096 422	51 792 808	Sum omløpsmidler		372 768 249	246 996 065
200 073 600	212 000 996	Sum eiendeler		487 072 983	355 657 842



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5tV8o=



Balanse

Sebo Boliger AS

Morselskap				Konsern	
2020	2021		Note	2021	2020
72 903 659	76 548 840	Ansvarlig lånekapital	14	98 918 569	93 454 650
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
1 486 828	0	Utsatt skatt	3	4 671 468	2 408 854
1 486 828	0	Sum avsetninger for forpliktelser		4 671 468	2 408 854
		Annen langsiktig gjeld			
17 360 458	23 322 987	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	37 440 117	57 608 293
979 000	2 100 000	Øvrig langsiktig gjeld		2 667 282	1 546 282
18 339 458	25 422 987	Sum annen langsiktig gjeld		40 107 399	59 154 575
		Kortsiktig gjeld			
17 994 916	2 292 662	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	115 289 203	78 386 633
2 474 844	1 371 259	Leverandørgjeld		34 665 386	21 071 107
1 041 585	2 351 044	Betalbar skatt	3	5 031 315	1 243 503
241 417	496 348	Skyldige offentlige avgifter		549 024	302 553
0	0	Utbytte		5 025 000	0
1 395 615	2 560 672	Annen kortsiktig gjeld		54 732 696	2 135 632
23 148 377	9 071 985	Sum kortsiktig gjeld		215 292 624	103 139 428
42 974 663	34 494 972	Sum gjeld		260 071 491	164 702 857
200 073 600	212 000 996	Sum egenkapital og gjeld		487 072 983	355 657 842

Levanger, 31.08.2022
Styret for Sebo Boliger AS

Kyrre Selvig Bratland
Styrets leder

Frode Varslot Hagen
Styremedlem

Erling Bratland
Daglig leder/styremedlem

Arild Oddmund Berg
Styremedlem



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5tV8o=

**Kontantstrømoppstilling****Sebo Boliger AS**

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2021	2020
61 561 688	17 616 060	42 901 519	67 807 706
0	0	-11 361 643	-5 007 271
-2 059 844	-1 041 585	-1 243 503	-2 896 314
-56 495 189	0	40 000	-82 780
27 971	39 988	1 558 575	2 534 342
1 670 686	266 460	0	0
4 652 367	10 800 118	-101 579 001	-159 413 567
-2 105 241	7 106 647	7 655 480	-18 768 489
-1 019 469	-1 103 585	13 594 279	17 138 897
-80 221	-12 369 811	53 624 284	2 433 347
6 152 748	21 314 292	5 189 990	-96 254 129
1 000 000	0	2 820 000	1 000 000
-36 970	-24 512	-24 512	-36 970
0	0	0	37 500
-3 009 000	-5 775 000	-7 268 400	-3 009 000
-29 821 658	-7 234 485	8 593 021	-22 451 503
4 888 366	0	0	2 709 231
-26 979 262	-14 527 397	4 120 109	-21 750 742
11 072 476	10 728 710	22 287 173	112 277 392
-240 355	-15 702 254	-15 702 254	0
10 832 121	-4 973 544	43 487 488	112 277 392
-9 994 393	1 813 351	52 797 587	-5 721 479
10 705 926	711 532	5 220 947	10 948 426
711 533	2 524 883	37 850 358	5 220 947

Operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	
Resultatandeler i tilknyttede selskap	
Periodens betalte skatt	
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	
Ordinære avskrivninger	
Nedskrivning anleggsmidler	
Endring varelager	
Endring kundefordringer	
Endring leverandørgjeld	
Endring i andre tidsavgrensningposter	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	

Investeringsaktiviteter	
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	
Endringer på langsiktige fordringer	
Endringer på kortsiktige fordringer	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	

Finansieringsaktiviteter	
Opptak av ny gjeld	
Nedbetaling av gjeld	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	
Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.	
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5N78o=



Noter

Sebo Boliger AS

Note 1

Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Sebo Boliger AS og selskaper som Sebo Boliger AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

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

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).



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5tV8o=



Noter

Sebo Boliger AS

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.

Utolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Utviklings eiendommer 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.

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 for 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.

Kontantstrømoppstilling

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



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5t/8o=



Noter

Sebo Boliger AS

Note 2

Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
2 146 848	4 047 436	Lønn, feriepenger mv.	4 748 862	2 801 672
25 000	56 872	Annen godtgjørelse	56 872	25 000
330 631	608 596	Arbeidsgiveravgift	645 861	363 556
139 323	217 921	Andre personalkostnader	249 477	187 366
2 641 802	4 930 825	Sum	5 701 072	3 347 594

Selskapet hadde 4 ansatte i 2021, konsernet i sin helhet hadde 5.

Selskapene er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapenes pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder i Sebo Boliger AS eller noen av de andre selskapene i konsernet.

Selskapet har ingen avtale om bonus eller lignende til fordel for daglig leder eller styret.

Selskapet har ikke yttet lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte eller medlemmer av styret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
59 813	30 069	Lovpålagt revisjon	153 117	229 874
70 031	14 575	Andre tjenester	14 575	70 031
129 844	44 644	Sum	167 692	299 905

Revisjonshonorar er inkludert evt forholdsmessig mva.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: d\WC\9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5tV8o=



Noter

Sebo Boliger AS

Note 3

Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2021	2020
1 041 585	2 351 044	5 031 315	1 243 502
466 883	- 1 496 890	2 264 812	700 163
1 508 468	854 155	7 296 127	1 943 665

Konsern		Konsern	
2020	2021	2021	2020
61 561 687	17 616 060	42 901 514	67 807 707
- 54 705 016	- 13 733 540	- 9 737 305	- 58 756 901
- 2 122 196	6 804 045	- 5 709 989	- 8 751 066
-	-	- 5 536 301	- 172 038
-	-	951 693	5 524 580
4 734 475	10 686 565	22 869 612	5 652 282
1 041 585	2 351 044	5 031 315	1 243 502
1 041 585	2 351 044	5 031 315	1 243 502

Konsern		Konsern	
2020	2021	2021	2020
8 535	7 481	7 481	445
332 926	10 000	10 231 100	11 147 719
- 5 000	- 48 243	- 123 243	- 35 000
-	-	- 45 163	- 56 454
-	-	- 5 590 064	- 8 866 455
6 421 860		16 728 821	8 760 006
-	-	-	-
6 758 321	- 45 724	21 233 970	10 949 371
1 486 831	10 059	4 671 469	2 408 858

Note 4

Goodwill

Konsern	
	Goodwill
Ånskaffelseskost 01.01.	12 527 707
Tilgang/avgang	-
Akk. avskrivninger 31.12.	10 004 345
Regnskapsmessig verdi	2 523 362
Årets avskrivninger	1 518 587
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: d\WC\9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5N\8o=



Noter

Sebo Boliger AS

Note 5

Varige driftsmidler

Morselskap

	Datautstyr	Inventar	Boliger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	69 395	63 864	3 320 860	3 454 119
Tilgang/avgang	-	24 511	-	24 511
Akk. avskrivninger 31.12.	40 525	49 722	-	90 247
Regnskapsmessig verdi	28 870	38 653	3 320 860	3 388 383

Årets avskrivninger	23 129	16 858	-	39 987
---------------------	--------	--------	---	--------

Økonomisk levetid	3 år	5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	

Konsern

	Datautstyr	Inventar	Boliger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	69 395	85 788	18 912 729	19 067 912
Tilgang/avgang	-	24 511	2 860 000	2 835 489
Akk. avskrivninger 31.12.	40 525	71 646	-	112 171
Regnskapsmessig verdi	28 870	38 653	16 052 729	16 120 252

Årets avskrivninger	23 129	16 858	-	39 987
---------------------	--------	--------	---	--------

Økonomisk levetid	3 år	5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	

Note 6

Datterselskap

Morselskap

Selskap	Kontorkommune	Balanseført verdi	Eierandel/stemmeandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Kela Eiendom AS	Levanger	233 540	100 %	233 540	1 641 740
Krokenvegen AS	Levanger	1 612 049	100 %	839 038	2 226 989
Strandvegen 7 Utbygging AS	Levanger	100 000	100 %	938 559	2 194 821
Lysgård Verdal AS	Levanger	80 000	80 %	1 251 381	8 602 411
Trøndelag Bolig AS	Levanger	1 276 264	64 %	1 888 959	- 663 569
Sum		3 301 853			

Aksjer i Kela Eiendom AS er nedskrevet til andel egenkapital i 2021 av forsiktighetshensyn.

Note 7

Tilknyttede selskap

Morselskap

Tilknyttete selskap	Kommune	Balanseført verdi	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Reinsholm Sør AS	Trondheim	25 000	50 %	5 607 794	1 184 231
Vikhammerstrand Holding AS	Oslo	5 792 850	50 %	11 452 539	- 43 150
Levanger Brygge Utvikling AS	Trondheim	1 000 000	50 %	24 830 121	21 398 823
Sum		6 817 850			



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: dWC/9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5N/8o=



Noter

Sebo Boliger AS

Note 8

Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
56 475 875	72 303 381	Lån til foretak i samme konsern	-	-
81 486 279	72 893 258	Lån til tilknyttet selskap	72 893 258	81 486 279
-	-	Gjeld til tilknyttet selskap	-	1 000 000
137 962 154	144 196 639	Sum	71 893 258	81 486 279

Note 9

Varebeholdninger

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
41 242 946	28 625 828	Varer under tilvirkning	301 185 877	200 187 576
3 003 000	4 820 000	Ferdigstilte varer	14 081 200	13 500 500
44 245 946	33 445 828	Sum	315 267 077	213 688 076

Varer under arbeid er utviklingskostnader knyttet til boligprosjekter.
Ferdigstilte varer er leiligheter som ligger for salg.

Note 10

Kundefordringer

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
1 814 079	1 174 292	Kundefordringer	647 948	976 000
6 421 860	-	Opptjent inntekt, ikke fakturert	16 734 606	23 972 034
-	5 000	Avsetning tap på fordringer	-	128 000
8 230 939	1 124 292	Sum	17 257 554	24 913 034

Note 11

Bundne midler

Morselskap

Bundne skattetreksmidler inngår i bankinnskudd med kr 191 882.

Konsern

Bundne skattetreksmidler inngår i bankinnskudd med kr 224 879.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: d\WC\9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5N\8o=



Noter

Sebo Boliger AS

Note 12

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	100	2 000	200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Borgund Bo AS	45	45 %	45 %
Selvig Trelast AS	45	45 %	45 %
Blue Star Asset Management AS	10	10 %	10 %

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

Styremedlemmene Arild Berg, Erling Bratland og Frode Hagen har indirekte eierskap til aksjer i selskapet.

Note 13

Egenkapital

Morselskap	Aksje-kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	83 995 279	84 195 279
Årets resultat		16 761 905	16 761 905
Egenkapital 31.12.	200 000	100 757 184	100 957 184

Konsern	Aksje-kapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	89 033 851	5 340 905	2 925 579	97 500 335
Årets resultat		17 044 787	10 787 784	7 775 018	35 607 588
Utbytte minoritetsandel		-	-	5 025 000	5 025 000
Andre endringer					-
Egenkapital 31.12.	200 000	106 078 638	16 128 689	5 675 597	128 082 923

Note 14

Ansvarlige lån

Morselskap			Konsern		
2020	2021	Ansvarlige lån	2021	2020	
29 448 540	30 920 967	Borgund Holding AS	30 920 967	29 448 540	
34 568 182	36 296 590	Selvig Trelast AS	36 296 590	34 568 182	
12 528	13 154	Blue Star Asset Management AS	13 154	12 528	
8 874 409	9 318 129	Borgund Bo AS	9 318 129	8 874 409	
		Renterisiko AS	16 886 325	12 484 992	
		Midt Utvikling AS	1 522 679	1 522 679	
		Meyer AS	3 960 724	6 543 320	
72 903 659	76 548 840	Sum	98 918 568	93 454 650	

Lånene forrentes med 0-5 % p.a. Renter kapitaliseres etter nærmere avtale.

Nedbetaltes etter nærmere avtale, og har ingen fast avdragsstruktur.

Krav om tilbakebetaling av eller annen betaling under lånet står i ethvert henseende tilbake for enhver annen kreditors fordring mot låntaker.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: d\WC\9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5N\8o=



Noter

Sebo Boliger AS

Note 15
Pantstillelser og gjeld

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
35 355 374	25 615 649	Gjeld som er sikret ved pant	152 729 320	135 994 926

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
47 566 806	36 766 688	Balanseført verdi av eiendeler som er sikret ved pant	328 924 516	238 244 143

Gjeld som forfaller senere enn om 5 år

I morselskapet: -
I konsernet: -



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: d\WC\9XMgSyrRnmqEz+0K9re5I91FK3SGF3xLb5tV8o=



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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 Sebo Boliger AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sebo Boliger AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernet 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.

Andre forhold

Selskapets og konsernets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Building a better
working world

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 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 og konsernets 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 utvikle selskapet, konsernet 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. Betyggende 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 og konsernets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Sebo Boliger AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnr: CHAET-0HOAV-XDUUJ-ZNXL8-0D25Q-C7D37



Building a better
working world

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.

Trondheim, 3. oktober 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Pemso Dokumentnøkkel: CHAET-0HOAV-XDUUJ-ZNXL8-0D25Q-C7D37



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

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-03 14:42:39 UTC



Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-03 14:42:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CHAET-0HOAV-XDUUJ-ZNXL8-0D25Q-C7D37

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>