



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 170 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Wergelandsvegen 12B
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Mauseth
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, 01.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 793 306	5 937 337
Annen driftsinntekt		1 537 954	1 094 723
Sum inntekter		6 331 259	7 032 060
Kostnader			
Varekostnad		1 505 743	5 065 809
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	68 300	56 900
Annen driftskostnad	2	2 694 057	2 790 388
Sum kostnader		4 268 100	7 913 097
Driftsresultat		2 063 159	-881 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9	42 697	7 938 213
Annen renteinntekt		1 294	
Annen finansinntekt		8 490	11 563
Sum finansinntekter		52 481	7 949 776
Annen rentekostnad		1 802 150	1 691 562
Annen finanskostnad		3 798 183	
Sum finanskostnader		5 600 333	1 691 562
Netto finans		-5 547 852	6 258 214
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 484 694	5 377 177
Skattekostnad på ordinært resultat	3	142 553	-236 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 627 247	5 613 808
Årsresultat		-3 627 247	5 613 808
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 627 247	5 613 808
Totalresultat		-3 627 247	5 613 808



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			5 613 808
Overført fra annen egenkapital		-3 627 247	
Sum overføringer og disponeringer		-3 627 247	5 613 808



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	7 093 802	7 162 102
Sum varige driftsmidler		7 093 802	7 162 102
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1, 7, 9	15 626 588	18 461 766
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 7, 9	2 159 268	5 957 451
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	24 633 555	24 633 555
Sum finansielle anleggsmidler		42 419 411	49 052 772
Sum anleggsmidler		49 513 213	56 214 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 6	40 987 848	23 721 674
Fordringer			
Kundefordringer	1, 6	562 340	135 588
Andre kortsiktige fordringer	1, 8	14 106 579	24 895 720
Sum fordringer		14 668 919	25 031 308
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		336 699	4 610 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		336 699	4 610 577
Sum omløpsmidler		55 993 466	53 363 558
SUM EIENDELER		105 506 679	109 578 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	28 913 867	35 359 278
Sum opptjent egenkapital		28 913 867	35 359 278
Sum egenkapital		31 013 867	37 459 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	20 000 000	20 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	29 919 084	21 977 348
Øvrig langsiktig gjeld	8	14 058 596	13 535 306
Sum annen langsiktig gjeld		63 977 681	55 512 655
Sum langsiktig gjeld		63 977 681	55 512 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld	8	2 740 012	2 856 129
Betalbar skatt		142 553	
Skyldig offentlige avgifter		105 373	24 857
Annen kortsiktig gjeld	8	7 527 193	13 725 513
Sum kortsiktig gjeld		10 515 131	16 606 499
Sum gjeld		74 492 812	72 119 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 506 679	109 578 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 668324

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 170 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Wergelandsvegen 12B
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Mauseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 19.07.2022



Organisasjonsnr: 994 170 953
STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 793 306	5 937 337
Annen driftsinntekt		1 537 954	1 094 723
Sum inntekter		6 331 259	7 032 060
Kostnader			
Varekostnad		1 505 743	5 065 809
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	68 300	56 900
Annen driftskostnad	2	2 694 057	2 790 388
Sum kostnader		4 268 100	7 913 097
Driftsresultat		2 063 159	-881 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9	42 697	7 938 213
Annen renteinntekt		1 294	
Annen finansinntekt		8 490	11 563
Sum finansinntekter		52 481	7 949 776
Annen rentekostnad		1 802 150	1 691 562
Annen finanskostnad		3 798 183	
Sum finanskostnader		5 600 333	1 691 562
Netto finans		-5 547 852	6 258 214
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	142 553	-236 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 627 247	5 613 808
Årsresultat		-3 627 247	5 613 808
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 627 247	5 613 808
Totalresultat		-3 627 247	5 613 808
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			5 613 808



Overført fra annen egenkapital	-3 627 247	
Sum overføringer og disponeringer	-3 627 247	5 613 808



Organisasjonsnr: 994 170 953
STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1, 6

7 093 802

7 162 102

Sum varige driftsmidler

7 093 802

7 162 102

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

1, 7, 9

15 626 588

18 461 766

Lån til foretak i samme

konsern

8

Investeringer i

tilknyttet selskap

1, 7, 9

2 159 268

5 957 451

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

8

24 633 555

24 633 555

Sum finansielle

anleggsmidler

42 419 411

49 052 772

Sum anleggsmidler

49 513 213

56 214 874

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

1, 6

40 987 848

23 721 674

Fordringer

Kundefordringer

1, 6

562 340

135 588

Andre kortsiktige

fordringer

1, 8

14 106 579

24 895 720

Sum fordringer

14 668 919

25 031 308

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

336 699

4 610 577

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

336 699

4 610 577

Sum omløpsmidler

55 993 466

53 363 558

SUM EIENDELER

105 506 679

109 578 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	28 913 867	35 359 278
Sum opptjent egenkapital		28 913 867	35 359 278
Sum egenkapital		31 013 867	37 459 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	20 000 000	20 000 000
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	29 919 084	21 977 348
Øvrig langsiktig gjeld	8	14 058 596	13 535 306
Sum annen langsiktig gjeld		63 977 681	55 512 655
Sum langsiktig gjeld		63 977 681	55 512 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld	8	2 740 012	2 856 129
Betalbar skatt		142 553	
Skyldig offentlige avgifter		105 373	24 857
Annen kortsiktig gjeld	8	7 527 193	13 725 513
Sum kortsiktig gjeld		10 515 131	16 606 499
Sum gjeld		74 492 812	72 119 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 506 679	109 578 432



Organisasjonsnr: 994 170 953
STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



BDO AS
Stokmøvelen 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stjørdal Boligutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stjørdal Boligutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 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>

BDO AS

Lars Terje Klæth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HD7ZH-3WFC6-Z10G8-J1XCG-PSHM3-PA7HB



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."

Lars Terje Klæth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-208468

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-30 19:26:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HD7ZH-3WFO6-ZY0G8-JNXCG-P5HM3-PA7H8

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>



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og norske regnskapsstandarder. Fortsatt drift er tilstede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

1-1 Driftsinntekter

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

1-2 Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

1-3 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

Tomter er klassifisert som omløpsmidler da dette er en del av produksjonskostnaden og varekretsløpet til selskapet.

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

Prosjekt under utvikling er bokført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader.

1-4 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.

1-5 Aksjer

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskap er klassifisert som anleggsmidler og er regnskapsført etter EK metoden.

1-6 Fusjon

Regnskap for Stjørdal Boligutvikling AS 2020 inkluderer Fosslia Hageby AS, Hell-Tunet AS, Brakkeutleie Stjørdal AS og Stjørdal Boligutleie AS som er innfusjonert fra 01.01.2020.

Note 2 Lønnskostnader, ytelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre i 2021.

Stjørdal Boligutvikling AS



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 3 Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	
Resultat før skattekostnader	-3 484 694
+ Permanente og andre forskjeller	3 755 486
+ Endring i midlertidige forskjeller	377 176
- Ytet konsernbidrag	0
- Anvendt skattemessig underskudd	0
= Inntekt, skattegrunnlag	647 968
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	
Beregnet skatt av årets resultat	142 553
Endring av utsatt skatt/ utsatt skattefordel	
= Ordinær skattekostnad	142 553
Skattesats 31.12	22
Betalbar skatt i balansen består av	
Betalbar skatt på årets resultat	142 553
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0
= Betalbar skatt i balansen	142 553
Utsatt skatt/ utsatt skattefordel	
Underskudd til fremføring pr. 1.1.	0
+ Årets skattemessige underskudd	0
= Underskudd til fremføring pr. 31.12.	0
+Driftsmidler inkl goodwill	-5 390 545
+Varebeholdning	1 544 290
+ fordringer	-170 968
+Gevinst/tapskonto	790 381
-Andre avsetninger for forpliktelse	-7 180 454
= Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-10 407 296
Beregnet utsatt skatt/skattefordel 22%	2 289 605
Ikke bokført utsatt skattefordel	2 289 605

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	2100	1 000	2 100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.
Stjørdal Boligutvikling AS hadde 2 aksjonærer pr. 31.12.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Førbo Bolig AS	1050	50,0 %
Aasen og Five AS	1050	50,0 %
Totalt antall aksjer	2100	100,0 %

Stjørdal Boligutvikling AS

Peimco Dokumentmøkkel:GFGSY-ENC37-16GUL-UHTP-Z-QU2H3-BSWPHY



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1.1	2 100 000	35 359 278	37 459 278
Årets resultat		(3 627 247)	(3 627 247)
Korrigeringer tidligere års feil		(2 818 164)	(2 818 164)
Egenkapital per 31.12.21	<u>2 100 000</u>	<u>28 913 867</u>	<u>31 013 867</u>

Note 6 Pantstillelser og gjeld

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant:	29 919 084	21 977 348
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall over 5 år	12 579 864	3 991 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:	48 643 990	31 745 702

Det er stilt bankgaranti ovenfor forretningsforbindelser med kr. 1 000 000 pr. 31.12.21.
Det er stilt kausjon for Stjørdal Utbygging AS, begrenset til kr. 7 300 000,-
Aksjer i datterselskap er pantsatt for gjeld i Stjørdal Utbygging AS.

Note 7 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Stjørdal Boligutvikling AS har eierandeler i følgende selskap:

Navn	Adresse	Eierandel/ Stemmeandel
Stjørdal Utbygging AS	Stjørdal	100 %
OVP Næring AS	Stjørdal	100 %
Wergelandsveien 31 AS	Stjørdal	100 %
Kjøpmannsgata 4 AS	Stjørdal	100 %
TF- Boligutvikling AS	Stjørdal	50 %
Tobb Fossli AS	Stjørdal	50 %

Aksjer i datterselskap og tilnyttede selskap er balanseført iht egenkapitalmetoden.

Note 8 Mellomværende med tilknyttet selskap/ aksjonær

Fordringer og gjeld til konsernselskap og aksjonær inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
Ansvarlig lån:		
Førr Bo Gruppen AS	10 000 000	10 000 000
Aasen & Five AS	10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lån løper uten rente og står tilbake for all annen gjeld i selskapet		
Gjeld:		
Langsiktig gjeld aksjonær	14 058 597	13 535 306
Annen langsiktig gjeld datter	-	-
Avsatt konsernbidrag	-	-
Annen kortsiktig gjeld datter	-	3 463 132

Stjørdal Boligutvikling AS

Pannso Dokumentnøkkel: G1C5Y-EDC37 J6CUL-UH1PZ-GU2H3-RWFFHY



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Fordring:		
Langsiktig fordring tilknyttet selskap	24 633 555	24 633 555
Andre kortsiktige fordringer datter	12 443 857	12 428 221
Andre kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	1 436 270	1 456 270
Mottatt konsernbidrag	-	-

Note 9 Inntekt på investering i datterelskap

Balanseført verdi er ført opp etter egenkapitalmetoden, og framkommer slik:

	Stjørdal Utbygging AS	OVP Næring AS	Wergelands- veien 31 AS	Tobb Fosslia AS	TF Boligutvikling AS	Kjøpmanns- gata 4 AS
Inngående balanse pr 01.01.	17 574 888	397 655	489 223	4 857 102	1 100 349	0
+/- Inntektsført resultat	-256 850	86 016	213 531	-3 081 481	-716 702	-
- Utbytte mv året	-	-	-	-	-	-
+ Innbetalt aksje- og selskapskapital	-	-	-	-	-	-
Justering tidligere års feil	-2 877 875	-	-	-	-	-
Justering Negativ egenkapital	-	-	-	-	-	-
= Utgående balanse pr 31.12.	14 440 163	483 671	702 754	1 775 621	383 647	-

Sammenhengen mellom anskaffelseskost, merverdier, selskapenes egenkapital og vår bokførte verdi framkommer slik:

	Stjørdal Utbygging AS	OVP Næring AS	Wergelands- veien 31 AS	Kjøpmanns- gata 4 AS
Andel av egenkapital ved oppkjøp	6 116 786	-	-	-
+/- Resultatandel etter oppkjøp	7 422 458	116 265	-1 278 291	-505 415
- Utbytte og andre utbet. etter oppkjøp	3 778 794	367 406	1 981 045	249 672
Korrigerings tidligere års feil	-2 877 875	-	-	-
= Andel av egenkapital pr. 31.12.	14 440 163	483 671	702 754	-255 743
+ Henførbare merverdier før avskr	5 634 568	-	-	-
- Akk. Avskrevet på merverdier	-5 634 568	-	-	-
Negativ EK ikke oppført	-	-	-	255 743
= Utgående balanse pr 31.12.	14 440 163	483 671	702 754	-

	Tobb Fosslia AS	TF Boligutvikling AS	Totalt
Andel av egenkapital ved oppkjøp	48 626	17 500	6 182 912
+/- Resultatandel etter oppkjøp	1 726 995	376 132	7 858 144
- Utbytte og andre utbet. etter oppkjøp	-	-9 985	6 366 932
Korrigerings tidligere års feil	-	-	-2 877 875
= Andel av egenkapital pr. 31.12.	1 775 621	383 647	17 530 113
+ Henførbare merverdier før avskr	-	-	5 634 568
- Akk. Avskrevet på merverdier	-	-	-5 634 568
Negativ egenkapital ikke oppført	-	-	255 743
= Utgående balanse pr 31.12.	1 775 621	383 647	17 785 856

Merverdier ved anskaffelse avskrives lineært over 5 år.

Stjørdal Boligutvikling AS

Paineo Dokumentsjekk/GFSY-EUC37-J6GUL-UH1PZ-QU2H3-BWFHY



Årsregnskap 2021 Stjørdal Boligutvikling AS



Resultatregnskap Stjørdal Boligutvikling AS

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	4 793 306	5 937 337
Annen driftsinntekt		1 537 954	1 094 723
Sum driftsinntekter		6 331 259	7 032 060
Varekostnad		1 505 743	5 065 809
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	68 300	56 900
Annen driftskostnad	2	2 694 057	2 790 388
Sum driftskostnader		4 268 100	7 913 097
Driftsresultat		2 063 159	-881 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9	42 697	7 938 213
Annen renteinntekt		1 294	0
Annen finansinntekt		8 490	11 563
Annen rentekostnad		1 802 150	1 691 562
Annen finanskostnad		3 798 183	0
Resultat av finansposter		-5 547 852	6 258 214
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 484 694	5 377 177
Skattekostnad på ordinært resultat	3	142 553	-236 631
Ordinært resultat		-3 627 247	5 613 808
Årsresultat		-3 627 247	5 613 808
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	5 613 808
Overført fra annen egenkapital		3 627 247	0
Sum overføringer		-3 627 247	5 613 808



Balanse

Stjørdal Boligutvikling AS

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	7 093 802	7 162 102
Sum varige driftsmidler		7 093 802	7 162 102
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1, 7, 9	15 626 588	18 461 766
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 7, 9	2 159 268	5 957 451
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	24 633 555	24 633 555
Sum finansielle anleggsmidler		42 419 411	49 052 772
Sum anleggsmidler		49 513 213	56 214 874
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	1, 6	40 987 848	23 721 674
Fordringer			
Kundefordringer	1, 6	562 340	135 588
Andre kortsiktige fordringer	1, 8	14 106 579	24 895 720
Sum fordringer		14 668 919	25 031 308
Bankinnskudd, kontanter o.l.		336 699	4 610 577
Sum omløpsmidler		55 993 466	53 363 558
Sum eiendeler		105 506 679	109 578 432



Balanse

Stjørdal Boligutvikling AS

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	28 913 867	35 359 278
Sum opptjent egenkapital		28 913 867	35 359 278
Sum egenkapital		31 013 867	37 459 278
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	8	20 000 000	20 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	29 919 084	21 977 348
Øvrig langsiktig gjeld	8	14 058 596	13 535 306
Sum annen langsiktig gjeld		63 977 681	55 512 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	2 740 012	2 856 129
Betalbar skatt		142 553	0
Skyldig offentlige avgifter		105 373	24 857
Annen kortsiktig gjeld	8	7 527 193	13 725 513
Sum kortsiktig gjeld		10 515 131	16 606 499
Sum gjeld		74 492 812	72 119 154
Sum egenkapital og gjeld		105 506 679	109 578 432

Stjørdal, 30.06.2022
Styret i Stjørdal Boligutvikling AS

Jan Mauseth
styreleder

Tormod Salberg
styremedlem

Bjørn Petter Salberg
styremedlem

Nils Arnt Lines
styremedlem