



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 531 289
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TJELTA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Gamle Forusveien 53 4031 STAVANGER

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Erga Revisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 418 067	8 756 929
Annen driftsinntekt		2 197 620	4 744 690
Sum inntekter		13 615 687	13 501 619
Kostnader			
Lønnskostnad		6 894 381	6 860 910
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 375	48 667
Annen driftskostnad		7 295 859	6 052 096
Sum kostnader		14 265 615	12 961 673
Driftsresultat		-649 927	539 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		57 393 000	57 359 800
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 829 449	10 122 572
Annen renteinntekt		339 500	357 530
Annen finansinntekt		140	285
Sum finansinntekter		65 562 089	67 840 187
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		785 148	5 082 952
Rentekostnad til foretak i samme konsern		111 911	179 187
Annen rentekostnad		21 963 007	30 050 970
Sum finanskostnader		22 860 065	35 313 109
Netto finans		42 702 024	32 527 078
Ordinært resultat før skattekostnad		42 052 096	33 067 024
Skattekostnad på ordinært resultat		9 470 512	8 402 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 581 584	24 664 899
Årsresultat		32 581 584	24 664 899
Årsresultat etter minoritetsinteresser		32 581 584	24 664 899



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		32 581 584	24 664 899
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		2 581 584	24 664 899
Sum overføringer og disponeringer		32 581 584	24 664 899



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		143 654	192 287
Sum varige driftsmidler		143 654	192 287
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		394 171 310	391 554 644
Lån til foretak i samme konsern		345 384 310	342 115 337
Investeringer i tilknyttet selskap		44 117 100	44 117 100
Investeringer i aksjer og andeler		3 039 301	3 239 301
Sum finansielle anleggsmidler		786 712 021	781 026 382
Sum anleggsmidler		786 855 675	781 218 669
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			1 477 425
Andre kortsiktige fordringer		65 714 787	65 040 783
Sum fordringer		65 714 787	66 518 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 356 197	4 730 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 356 197	4 730 954
Sum omløpsmidler		88 070 984	71 249 162
SUM EIENDELER		874 926 659	852 467 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		300 000	300 000
Overkurs		4 767 555	4 767 555
Sum innskutt egenkapital		5 067 555	5 067 555
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		148 659 317	146 077 731
Sum opptjent egenkapital		148 659 317	146 077 731
Sum egenkapital		153 726 871	151 145 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		315 122	353 695
Sum avsetninger for forpliktelser		315 122	353 695
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		661 384 766	669 021 560
Øvrig langsiktig gjeld		11 439 957	12 565 716
Sum annen langsiktig gjeld		672 824 723	681 587 276
Sum langsiktig gjeld		673 139 845	681 940 971
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		342 518	967 877
Betalbar skatt		8 549 599	7 409 705
Skyldig offentlige avgifter		551 424	536 910
Utbytte		30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		8 616 401	10 467 082
Sum kortsiktig gjeld		48 059 943	19 381 574
Sum gjeld		721 199 788	701 322 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		874 926 659	852 467 831



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 434850

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 531 289
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TJELTA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Godesetdalen 24
4034 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erga Revisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 986 531 289
TJELTA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 418 067	8 756 929
Annen driftsinntekt		2 197 620	4 744 690
Sum inntekter		13 615 687	13 501 619
Kostnader			
Lønnskostnad		6 894 381	6 860 910
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 375	48 667
Annen driftskostnad		7 295 859	6 052 096
Sum kostnader		14 265 615	12 961 673
Driftsresultat		-649 927	539 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		57 393 000	57 359 800
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 829 449	10 122 572
Annen renteinntekt		339 500	357 530
Annen finansinntekt		140	285
Sum finansinntekter		65 562 089	67 840 187
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		785 148	5 082 952
Rentekostnad til foretak i samme konsern		111 911	179 187
Annen rentekostnad		21 963 007	30 050 970
Sum finanskostnader		22 860 065	35 313 109
Netto finans		42 702 024	32 527 078
Ordinært resultat før skattekostnad		42 052 096	33 067 024
Skattekostnad på ordinært resultat		9 470 512	8 402 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 581 584	24 664 899
Årsresultat		32 581 584	24 664 899
Årsresultat etter minoritetsinteresser		32 581 584	24 664 899
Totalresultat		32 581 584	24 664 899



Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte	30 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	2 581 584	24 664 899
Sum overføringer og disponeringer	32 581 584	24 664 899



Organisasjonsnr: 986 531 289
TJELTA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

143 654

192 287

Sum varige driftsmidler

143 654

192 287

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

394 171 310

391 554 644

Lån til foretak i samme

konsern

345 384 310

342 115 337

Investeringer i

tilknyttet selskap

44 117 100

44 117 100

Investeringer i aksjer og

andeler

3 039 301

3 239 301

Sum finansielle

anleggsmidler

786 712 021

781 026 382

Sum anleggsmidler

786 855 675

781 218 669

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

1 477 425

Andre kortsiktige

fordringer

65 714 787

65 040 783

Sum fordringer

65 714 787

66 518 208

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

22 356 197

4 730 954

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

22 356 197

4 730 954

Sum omløpsmidler

88 070 984

71 249 162

SUM EIENDELER

874 926 659

852 467 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

300 000

300 000



Overkurs	4 767 555	4 767 555
Sum innskutt egenkapital	5 067 555	5 067 555
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	148 659 317	146 077 731
Sum opptjent egenkapital	148 659 317	146 077 731
Sum egenkapital	153 726 871	151 145 286
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	315 122	353 695
Sum avsetninger for forpliktelser	315 122	353 695
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	661 384 766	669 021 560
Øvrig langsiktig gjeld	11 439 957	12 565 716
Sum annen langsiktig gjeld	672 824 723	681 587 276
Sum langsiktig gjeld	673 139 845	681 940 971
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	342 518	967 877
Betalbar skatt	8 549 599	7 409 705
Skyldig offentlige avgifter	551 424	536 910
Utbytte	30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8 616 401	10 467 082
Sum kortsiktig gjeld	48 059 943	19 381 574
Sum gjeld	721 199 788	701 322 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	874 926 659	852 467 831



Organisasjonsnr: 986 531 289
TJELTA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	30000.00	1.00	30000.00
B-aksjer	270000.00	1.00	270000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Eljo Invest AS	30000.00	10.00%	A-aksjer
Eljo Invest AS	150000.00	50.00%	B-aksjer
Nok Holding AS	120000.00	40.00%	B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	300000.00	100.00%

Note
2

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	842572.00	15230.00	246405.00

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
8.00

Note
2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Lageveien 30 AS	100.00%	100.00%	25619430.00	9054362.00
Jæren Anleggssenter AS	100.00%	100.00%	3859456.00	-238254.00
Kannikgaten 17 AS	100.00%	100.00%	18721930.00	3546322.00
AS Hillevågsveien 100	100.00%	100.00%	2019602.00	4036825.00
Prosjekt C2 AS	100.00%	100.00%	4007948.00	-751012.00
Fabrikkeveien 28 AS	100.00%	100.00%	3752522.00	-66592.00
Maskinveien 30 AS	100.00%	100.00%	4985063.00	4076844.00
Lagerveien 25 AS	100.00%	100.00%	1439158.00	-1510706.00
Godesetdalen 24 AS	100.00%	100.00%	7051785.00	870537.00
Lagerveien 20 AS	100.00%	100.00%	10025832.00	8502129.00
Esperantovegen 2 AS	100.00%	100.00%	1289664.00	357705.00
Nedre Strandgate 23-25 AS	100.00%	100.00%	5624389.00	-9885.00
Luramyrvæien 51 AS	100.00%	100.00%	4141657.00	1006074.00
Luramyrvæien 53 AS	100.00%	100.00%	2737422.00	678119.00
Kanalveien 1 AS	100.00%	100.00%	9370024.00	3181695.00
HV 100 Parkering AS	100.00%	100.00%	29866.00	-3172.00
Lagerveien 24 AS	100.00%	100.00%	6768711.00	936217.00
Gamle Forusveien 51 AS	100.00%	100.00%	8234109.00	-941835.00
Gamle Forusveien 51 b AS	100.00%	100.00%	13267535.00	1093322.00
Gamle Forusveien 53 AS	100.00%	100.00%	6737133.00	9041162.00
Gamle Forusveien 53 b AS	100.00%	100.00%	2487406.00	319870.00
Miljøparken Eiendom AS	50.00%	50.00%	-3183081.00	348293.00
Attila Holding AS	50.00%	50.00%	64163057.00	3059036.00



ERGA REVISJON as



ER
1998

Tlf: +47 51 51 03 70
Jens Zetlitzgt. 47
Postboks 672
N-4003 Stavanger
Org.nr.980 024 679 mva
Statsautorisert revisor
medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tjelta Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tjelta Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 32 581 583. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

1771 14

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Tjelta Eiendom AS i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 revisorsoppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav**Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 9. mars 2021
Erga Revisjon as


Konrad Skulstad
Statsautorisert revisor



Tjelta Eiendom AS
Årsregnskap for 2020



Tjelta Eiendom AS

Årsberetning for 2020

Arten av virksomhet og hvor den drives

Selskapet driver i Stavanger kommune. Selskapet driver eiendomsutvikling og - forvaltning, og deltar i andre selskaper. Selskapet har finans- og forvaltningsinntekter fra selskaper med en eiendomsmasse sentralt plassert i Stavangerregionen.

Redegjørelse for fortsatt drift

Regnskapet til Tjelta Eiendom AS viser et overskudd på kr 32.581.583. Forutsetning om fortsatt drift er etter styrets mening til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

Redegjørelse for arbeidsmiljø

Selskapet har sysselsatt 8 årsverk i 2020, og det er registrert et syketravær på 12,55%. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i løpet av året. Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Det er ingen kvinner i styret. Det vil være selskapets policy å arbeide for å fremme likestilling mellom kvinner og menn.

Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

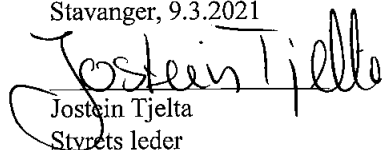
Redegjørelse om fremtidsutsikter

Selskapet prosjekterer og drifter næringsbygg i Stavangerregionen. Muligheter for fremtidig inntjening vil styrkes gjennom et fortsatt lavt rentenivå og et godt eiendomsmarked. Selskapet har inngått rentebytteavtaler for å redusere renterisikoen. Selskapet er eksponert for uro i finansmarkedene.

Disponering av årets resultat

Selskapets regnskap er gjort opp med et overskudd på kr 32.581.583. Det er avsatt til utbytte kr 30.000.000, og kr 2.581.583 foreslås overført til annen egenkapital.

Stavanger, 9.3.2021


Jostein Tjelta
Styrets leder


Viggo Tjelta

**Tjelta Eiendom AS****Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
Driftsinntekt			
Forvaltningsinntekter		11 418 067	8 756 929
Andre inntekter		2 197 620	4 744 690
Sum driftsinntekt		13 615 687	13 501 619
Driftskostnad			
Lønnskostnader	2	6 894 381	6 860 910
Avskrivning	3	75 375	48 667
Annen driftskostnad	2	7 295 859	6 052 096
Sum driftskostnad		14 265 615	12 961 673
Driftsresultat		-649 928	539 946
Finansinntekter og finanskostnad			
Inntekt på investering i datterselskap	9	57 393 000	57 359 800
Annen renteinntekt	11	8 168 949	10 480 102
Annen finansinntekter		140	285
Annen rentekostnad		-22 074 918	-30 230 157
Nedskrivning aksjer	9	-785 148	-5 082 952
Netto finansposter		42 702 023	32 527 078
Ordinært resultat før skattekostnad		42 052 095	33 067 024
Skattekostnad på ordinært resultat	6	9 470 512	8 402 125
Årsresultat		32 581 583	24 664 899
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	2 581 583	24 664 899
Utbytte	7	30 000 000	0
Sum overført		32 581 583	24 664 899



Tjelta Eiendom AS

Balanse pr. 31.12

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3	1	1
Maskiner, anlegg, inventar, verktøy ol.	3	143 653	192 286
Sum varige driftsmidler		143 654	192 287
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9,5	394 171 310	391 554 644
Lån til foretak i samme konsern	11	345 384 310	342 115 337
Investeringer i tilknyttet selskap	9	44 117 100	44 117 100
Lån til tilknyttet selskap		0	0
Investeringer i aksjer og andeler	10	3 039 301	3 239 301
Sum finansielle anleggsmidler		786 712 021	781 026 382
Sum anleggsmidler		786 855 675	781 218 669
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	1 477 425
Fordringer konsernselskap	11	57 393 000	57 359 800
Andre fordringer		8 321 787	7 680 983
Sum fordring		65 714 787	66 518 208
Bankinnskudd, kontanter o.l	12	22 356 197	4 730 954
Sum omløpsmidler		88 070 984	71 249 162
SUM EIENDELER		874 926 659	852 467 831



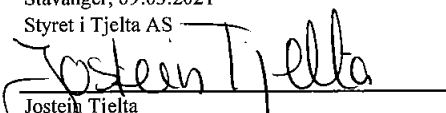
Tjelta Eiendom AS

Balanse pr. 31.12

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	300 000	300 000
Overkurs	7	4 767 555	4 767 555
Sum innskutt egenkapital		5 067 555	5 067 555
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	148 659 315	146 077 731
Sum opptjent egenkapital		148 659 315	146 077 731
Sum egenkapital		153 726 870	151 145 286
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	315 122	353 695
Sum avsetning for forpliktelser		315 122	353 695
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,5	661 384 766	669 021 560
Langsiktig gjeld til konsernselskap	11	11 439 957	12 565 716
Sum annen langsiktig gjeld		672 824 723	681 587 276
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		342 518	967 877
Betalbar skatt	6	8 549 599	7 409 705
Skyldige offentlige avgifter		551 424	536 910
Avsatt utbytte	7	30 000 000	0
Avgitt konsernbidrag	6	4 361 300	4 528 600
Annen kortsiktig gjeld		4 255 104	5 938 482
Sum kortsiktig gjeld		48 059 945	19 381 574
Sum gjeld		721 199 790	701 322 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		874 926 659	852 467 831
Pantstillelser	5	661 384 766	669 021 560

Stavanger, 09.03.2021

Styret i Tjelta AS


Jostein Tjelta
Styrets leder/daglig leder


Viggo Tjelta
Styremedlem



Tjelta Eiendom AS
Årsregnskap for 2020

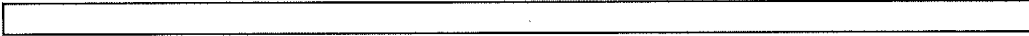
Kontantstrømanalyse

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	42 052 095	33 067 024
Periodens betalte skatt	-7 409 705	-9 834 389
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-223 681	0
Tap/gevinst ved salg av aksjer	0	0
Verdiendring finansielle anleggsmidler	785 148	5 082 952
Ordinære avskrivninger	75 375	48 667
Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	852 066	-591 980
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2 309 668	-16 862
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	33 821 630	27 755 412
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-26 740	-170 920
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	223 680	0
Utbetaling ifm investering i aksjer og andeler	0	-7 102 696
Innbetalinger på investeringer i aksjer og andeler	200 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	396 940	-7 273 616
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av langsiktig gjeld	0	0
Nedbetaling langsiktig gjeld	-7 636 794	-18 933 480
Endring langsiktig konserngjeld/fordring	-4 394 732	11 457 205
Endring kortsiktig konserngjeld/fordring	-33 200	-159 895
Utbetalt utbytte/konsernbidrag	-4 528 600	-14 160 500
Endring annen langsiktig fordring/gjeld	0	0
Tilført kapital ved fusjon	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-16 593 326	-21 796 670
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	17 625 244	-1 314 874
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	4 730 954	6 045 829
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	22 356 197	4 730 954



Tjelta Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det ved på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.



Tjelta Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

--

Investering i datterselskap

I selskapsregnskapet er investering i datterselskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pengeposter i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til balansedagens kurs.

Skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall.

Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av betalbar skatt for inntektsåret, samt endring i utsatt skatt.



Tjelta Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnad består av følgende poster:	2020	2019
Lønn	6 494 023	5 778 673
Arbeidsgiveravgift	843 857	883 104
Innskuddspensjon	117 068	110 463
Annen godtgjørelse	-560 567	88 670
Sum	6 894 381	6 860 910

Antall årsverk 8,0 8,0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	842 572	0
Andel innskuddspensjon	15 230	0
Annen godtgjørelse	246 405	0
Sum	1 104 207	0

Selskapet har innført otp i henhold til lov om otp.

Revisor

Revisjonshonoraret for 2020 utgjør kr 84 337. I tillegg kommer bistand i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapir med kr 43 84. Annen bistand utgjør kr 0.

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre/ Maskiner og inv.	Eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 526 900	1 064 000	2 590 900
Tilgang kjøpte driftsmidler	26 740	0	26 740
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 553 640	1 064 000	2 617 640
Oppskrevet før 1.1	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-1 334 612	-176 000	-1 510 612
Nedskrivning pr 31.12	-75 375	-887 999	-963 374
Avskrivninger på avgang	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12	143 653	1	143 654
Årets avskrivninger	75 375	0	75 375
Avskrivningssats	20 %	4 %	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Tjelta Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
	0	0

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant og lignende		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
	661 384 766	669 021 560
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Aksjer	394 171 310	391 554 644
	394 171 310	391 554 644

Det er inngått fire 10 års rentebytteavtaler på totalt pålydende MNOK 378 som utløper fra 01.09.22 til 28.10.2024. Pr 31.12. har selskapet en forpliktelse knyttet til denne rentebytteavtalen på MNOK 15,6. Forpliktelsen er ikke balansført da rentebytteavtalen regnskapsmessig er behandlet som sikring.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	2020	2019
Skatt av avgitt konsernbidrag	8 549 599	7 409 705
Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	959 486	996 292
	-38 573	-3 872
Årets totale skattekostnad	9 470 512	8 402 125

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	42 052 095	33 067 024
Nedskrivning aksjer	785 148	5 082 952
Andre permanente forskjeller	210 538	41 502
Endring midlertidige forskjeller	175 332	17 599
Reversering av tidligere års nedskrevet fordring	0	0
Avgitt konsernbidrag	-4 361 300	-4 528 600
Grunnlag betalbar skatt	38 861 813	33 680 477
Betalbar skatt på årets resultat	8 549 599	7 409 705
Sum betalbar skatt i balansen	8 549 599	7 409 705

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	666 817	650 760
Gevinst og tapskonto	765 555	956 944
Sum	1 432 372	1 607 704
Utsatt skatt/skattefordel	315 122	353 695

**Tjelta Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 7 Egenkapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr.01.01.	300 000	4 767 555	146 077 731	151 145 286
Utbytte		0	-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			32 581 583	32 581 583
Pr. 31.12.	300 000	4 767 555	148 659 315	153 726 870

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 300 000 aksjer hver pålydende kr 1, herav utgjør 30 000 A-aksjer og 270 000 B-aksjer.

B-aksjene er uten stemmerett.

Aksjonærstruktur:

ELJO Invest AS eier 30 000 A-aksjer og 150 000 B-Aksjer. ELJO Invest AS

er eid av styrets leder Jostein Tjelta.

NOK Holding AS eier 120 000 B-aksjer. NOK Holding AS eies av styremedlem Viggo Tjelta.

Navn	A-aksjer	B-Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
ELJO Invest AS	30 000	150 000	60,0 %	100 %
NOK Holding AS	0	120 000	40,0 %	0
Sum	30 000	270 000	100,0 %	100,0 %

Note 9 Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper**Datterselskaper**

<i>Formelle opplysninger:</i>	<i>Kommune</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Resultat</i>	<i>Egenkapital</i>
Lagerveien 30 AS	Stavanger	100 %	9 054 362	25 619 430
Jæren Anleggssenter AS	Stavanger	100 %	-238 254	3 859 456
Kannikgaten 17 AS	Stavanger	100 %	3 546 322	18 721 930
AS Hillevågsveien 100	Stavanger	100 %	2 019 602	4 036 825
Prosjekt C2 AS	Stavanger	100 %	-751 012	4 007 948
Fabrikkveien 28 AS	Stavanger	100 %	-66 592	3 752 522
Maskinveien 30 AS	Stavanger	100 %	4 076 844	4 985 063
Lagerveien 25 AS	Stavanger	100 %	-1 510 706	1 439 158
Godesetdalen 24 AS	Stavanger	100 %	870 537	7 051 785
Lagerveien 20 AS	Stavanger	100 %	8 502 129	10 025 832
Esperantovegen 2 AS	Stavanger	100 %	357 705	1 289 664
Nedre Strandgate 23/25 AS	Stavanger	100 %	-9 885	5 624 389
Luramyerveien 51 AS	Stavanger	100 %	1 006 074	4 141 657
Luramyerveien 53 AS	Stavanger	100 %	678 119	2 737 422
Kanalveien 1 AS	Stavanger	100 %	3 181 695	9 370 024
HV 100 Parkering AS	Stavanger	100 %	-3 172	29 866
Lagerveien 24 AS	Stavanger	100 %	936 217	6 768 711
Gamle Forusveien 51 AS	Stavanger	100 %	-941 835	8 234 109
Gamle Forusveien 51b AS	Stavanger	100 %	1 093 322	13 267 535
Gamle Forusveien 53 AS	Stavanger	100 %	9 041 162	6 737 133
Gamle Forusveien 53b AS	Stavanger	100 %	319 870	2 487 406

Det er kostnadsført kr 785 148 i nedskrivning av aksjer i datterselskap i årsregnskapet for 2020.

Tjelta Eiendom AS har inntektsført kr 57 393 800 i mottatt konsernbidrag fra datterselskap i 2020.



Tjelta Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Tilknyttet selskap

<i>Navn</i>	<i>Kommune</i>	<i>Andel</i>	<i>Resultat</i>	<i>Egenkapital</i>
Miljøparken Eiendom AS	Sandnes	50,0 %	348 293	-3 183 081
Attila Holding AS	Sandnes	50,0 %	3 059 036	64 163 057

Regnskapet til Attila Holding AS er fra 2019. Dette var ikke klart.

Tjelta Eiendom AS er deltaker i flere KS selskaper samt indre selskaper. Selskapets andel av ikke innbetalt kapital utgjør kr 1 148 399

Note 10 Investering i aksjer

	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Andel ikke-innbetalt selskapskapital
Aqualogic AS	1 602 759	2	0
IS Frogner & Nordstrand Boligutv	300 000	0	0
Private Equity fond	3 000 000	3 000 000	1 850 000
Nordstrand Boligspar	10 000	0	0
Warren AS	14 126 580	39 299	0
Sinnes Terrasse	23 000	0	0
Sum	19 062 339	3 039 301	1 850 000

Note 11 Fordringer og gjeld med konsernselskaper

Tjelta Eiendom AS har totalt kr 345 384 310 i langsiktig fordring og kr 57 393 000 i kortsiktig fordring mot selskaper i samme konsern.

Tjelta Eiendom AS har totalt kr 11 439 957 i langsiktig gjeld mot konsernselskaper. Det er inntektsført kr 7 717 538 i netto renteinntekter på konsernmellomværende i 2020.

Note 12 Bankinnskudd

Av inntående i bank er kr 310 072 bundne skattetreksmidler.