



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 274 811
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOKKES HAGE UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Skabos vei 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 30.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 370 000	72 130 601
Sum inntekter		17 370 000	72 130 601
Kostnader			
Varekostnad		14 476 339	62 525 040
Annen driftskostnad	2, 8	-426 365	1 877 783
Sum kostnader		14 049 973	64 402 823
Driftsresultat		3 320 027	7 727 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 358	2 439
Sum finansinntekter		16 358	2 439
Annen rentekostnad		556 290	1 215 852
Annen finanskostnad		-774 328	26 060
Sum finanskostnader		-218 037	1 241 912
Netto finans		234 395	-1 239 474
Ordinært resultat før skattekostnad		3 554 421	6 488 304
Skattekostnad på ordinært resultat	4	812 491	1 569 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 741 930	4 918 818
Årsresultat		2 741 930	4 918 818
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 741 930	4 918 818
Totalresultat		2 741 930	4 918 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 741 930	4 918 818
Sum overføringer og disponeringer		2 741 930	4 918 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		252 123
Sum immaterielle eiendeler			252 123
Sum anleggsmidler		0	252 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 10	22 584 548	37 445 641
Fordringer			
Kundefordringer		6 140 000	2 940 000
Andre fordringer	9		
Sum fordringer		6 140 000	2 940 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		989 232	7 900 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		989 232	7 900 799
Sum omløpsmidler		29 713 780	48 286 440
SUM EIENDELER		29 713 780	48 538 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	14 908 462	12 166 532
Sum opptjent egenkapital		14 908 462	12 166 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		15 908 462	13 166 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	110 117	
Sum avsetninger for forpliktelser		110 117	
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	9	10 722 076	10 405 905
Sum annen langsiktig gjeld		10 722 076	10 405 905
Sum langsiktig gjeld		10 832 193	10 405 905
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 629 979	14 910 000
Leverandørgjeld		892 895	28 266
Betalbar skatt	4	450 251	2 050 262
Annen kortsiktig gjeld			7 977 598
Sum kortsiktig gjeld		2 973 125	24 966 126
Sum gjeld		13 805 318	35 372 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 713 780	48 538 563



Årsregnskap

2018

Stokkes Hage Utbygging AS

Org.nr.: 915 274 811



Stokkes Hage Utbygging AS

Årsberetning for 2018

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling og er lokalisert i Stjørdal kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har utviklet boligprosjekt "Stokkes Hage" bestående av flere byggetrinn. Ved utgangen av året var det 6 usolgte leiligheter i 2 ferdigstilte prosjekter bestående av til sammen 4 blokker. Blokk A og B ble ferdigstilt i august 2016 og blokk C og D ble ferdigstilt i oktober 2017. I tillegg har selskapet under utvikling ytterligere to blokker.

Økonomi/likviditet

Selskapet inntektsfører i henhold til forventet sluttprognose og fullføringsgrad for prosjekter. Selskapet har forsvarlig likviditet og finansiering.

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utviklingen, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har i løpet av året ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er et single purpose selskap som er prosjektbasert. Omsetning og resultat vil derfor variere i takt med antall byggetrinn selskapet har i produksjon.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

**Finansiell risiko**

Selskapet har ekstern finansiering fra en kredittinstitusjon. Svingningene i rentemarkedet vil kun i liten grad påvirke selskapets inntjening. Eksponering mot endringer i valutakurser er liten da det vesentligste av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapet virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsettingen, realinntekt til husholdningene samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da det historisk har vært lite tap på fordringer i selskapet.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som forsvarlig. Selskapet har et lån i forbindelse med usolgte enheter. I tillegg har eierne gitt ansvarlig lån som sikrer forsvarlig arbeidskapital, og eierne vil om nødvendig stille ytterligere ansvarlig lånekapital til disposisjon.

Stjørdal, 08.03.2019
Styret i Stokkes Hage Utbygging AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Arild Oddmund Berg
styremedlem

Erling Bratland
styremedlem

Arne Marius Djøgne
styremedlem/daglig leder



Stokkes Hage Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		17 370 000	72 130 601
Sum driftsinntekter		<u>17 370 000</u>	<u>72 130 601</u>
Varekostnad		14 476 339	62 525 040
Annen driftskostnad	2, 8	<u>-426 365</u>	<u>1 877 783</u>
Sum driftskostnader		<u>14 049 973</u>	<u>64 402 823</u>
Driftsresultat		<u>3 320 027</u>	<u>7 727 778</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 358	2 439
Annen rentekostnad		556 290	1 215 852
Annen finanskostnad		<u>-774 328</u>	<u>26 060</u>
Resultat av finansposter		<u>234 395</u>	<u>-1 239 474</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 554 421</u>	<u>6 488 304</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>812 491</u>	<u>1 569 486</u>
Årsresultat		<u>2 741 930</u>	<u>4 918 818</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>2 741 930</u>	<u>4 918 818</u>
Sum overføringer		<u>2 741 930</u>	<u>4 918 818</u>



Stokkes Hage Utbygging AS

Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	0	252 123
Sum immaterielle eiendeler		0	252 123
Sum anleggsmidler		0	252 123
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	6, 10	22 584 548	37 445 641
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		6 140 000	2 940 000
Sum fordringer		6 140 000	2 940 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		989 232	7 900 799
Sum omløpsmidler		29 713 780	48 286 440
Sum eiendeler		29 713 780	48 538 563

**Stokkes Hage Utbygging AS**

Balanse

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	<u>14 908 462</u>	<u>12 166 532</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>14 908 462</u>	<u>12 166 532</u>
Sum egenkapital		<u>15 908 462</u>	<u>13 166 532</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	<u>110 117</u>	<u>0</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>110 117</u>	<u>0</u>
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	9	<u>10 722 076</u>	<u>10 405 905</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>10 722 076</u>	<u>10 405 905</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	<u>1 629 979</u>	<u>14 910 000</u>
Leverandørgjeld		<u>892 895</u>	<u>28 266</u>
Betalbar skatt	4	<u>450 251</u>	<u>2 050 262</u>
Annen kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>7 977 598</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 973 125</u>	<u>24 966 126</u>
Sum gjeld		<u>13 805 318</u>	<u>35 372 031</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>29 713 780</u>	<u>48 538 563</u>



Stokkes Hage Utbygging AS

Balanse

Note 2018 2017
Stjørdal, 08.03.2019
Styret i Stokkes Hage Utbygging AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Arild Oddmund Berg
styremedlem

Erling Bratland
styremedlem

Arne Marius Djønne
styremedlem/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Stokkes Hage Utbygging AS

	Note	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		3 554 421	6 488 304
Periodens betalte skatt		-2 050 262	-2 174 549
Rentekostnad		239 502	1 282 687
Påløpt ikke betalte renter		316 171	298 421
Endring varebeholdning, debitor og kreditor		12 525 721	19 280 867
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-7 977 597	-14 998 514
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>6 607 956</u>	<u>10 177 216</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av renter		-239 502	-1 282 687
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-13 280 021	-2 595 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-13 519 523</u>	<u>-3 877 687</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-6 911 567	6 299 529
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		<u>7 900 799</u>	<u>1 601 270</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>989 232</u>	<u>7 900 799</u>



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Kontantstrømoppstillingen

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr. 19 375 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stokkes Hage Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Veidekke Eiendom AS	500	50,0	50,0
KGT 30 AS	250	25,0	25,0
Selvig Trelast AS	250	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	450 251	2 050 262
Endring i utsatt skatt	362 240	-480 776
Skattekostnad ordinært resultat	812 491	1 569 486
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 554 421	6 488 304
Permanente forskjeller	-88	5 546
Endring i midlertidige forskjeller	-1 596 719	2 048 907
Skattepliktig inntekt	1 957 614	8 542 757
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	450 251	2 050 262
Sum betalbar skatt i balansen	450 251	2 050 262

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

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	500 532	1 605 184	1 104 652
Avsetninger mv	0	-2 701 371	-2 701 371
Sum	500 532	-1 096 187	-1 596 719
Utsatt skatt / skattefordel (22 % / 23 %)	110 117	-252 123	-362 240



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2018	1 000 000	12 166 532	13 166 532
Årets resultat		2 741 930	2 741 930
Egenkapital per 31.12.2018	1 000 000	14 908 462	15 908 462

Note 6 Varebeholdning

Selskapet utvikler en eiendom i Stjørdal kommune.
Beholdningsført verdi av varelageret fordeler seg som følger:

Beholding	Beløp
Utviklingseiendom	1 989 956
Ferdigstilte, usolgte enheter	20 594 592
Sum	22 584 548

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et gjeldsbrevlån på kr. 14 910 000. Lånet gjøres opp i takt med salg av de usolgte leilighetene. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin på 1,95 %.

Pantesikret gjeld per 31.12.2018 :	1 629 979
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	200 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	22 584 548

Handelsbanken har registret to 1. prioritets pant hver pålydende kr. 100.000.000, totalt kr. 200.000.000, i eiendommen gnr 102, bnr 21 i Stjørdal kommune.

Note 8 Garantiforpliktelser

Selskapet har i henhold til Bustadoppføringslova garantiforpliktelser i fem år etter ferdigstillelse av leilighetene. Selskapet har stilt garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet har avtale med en kredittinstitusjon på garantiforpliktelsen, og som per 31.12.2018 er på kr. 7 905 500.



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 9 Ansvarlig lån

<u>Långiver</u>	<u>Låneramme</u>	<u>Lånebeløp i balanse</u>	<u>Gj.sn. rentesats</u>	<u>Renter 2018</u>
Veidekke Eiendom AS	10 000 000	5 359 586	3,07 %	156 632
KGT 30 AS	5 000 000	2 681 245	3,07 %	79 778
Selvig Trelast AS	5 000 000	2 681 245	3,07 %	79 778
Sum	20 000 000	10 722 076		316 188

Lånene er ansvarlige lån som står tilbake for øvrige kreditorer og løper avdragsfritt inntil det er tilstrekkelig likviditet i selskapet til å tilbakebetale lånene.

Lånene er delutbetalt fra eierne med 50 % av lånebeløpet i desember 2016. Det resterende lånebeløpet er på totalt kr. 10 000 000 og kan utbetales ved behov. Lånet er presentert netto i balansen i 2018 slik at bokført beløp er utbetalt beløp inklusive renter.

Lånet renteberegnes med gjennomsnittlig 3 måneders Nibor pluss en margin på 2,0 %.

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Veidekke Eiendom AS er hjemmelshaver for eiendommen knr: 2053, gnr: 102 bnr: 21 i stjørdal kommune. I eiendommen har Eiendomsmeidler 1 Midt-Norge AS registrert et pant på pålydende kr. 300.000.000.

Handelsbanken har registrert to pant hver pålydende à kr. 100 000 000, totalt kr. 200.000.000 i eiendommen.



Stokkes Hage Utbygging AS
Org.nr. 915 274 811
REFERAT FRA STYREMØTE - 2019

Fredag 8. mars 2019 ble det avholdt styremøte i Stokkes Hage Utbygging AS hos Veidekke Eiendom AS i selskapets lokaler i Stjørdal kommune.

Tilstede var	: Pål Magnus Aglen	styreleder
	: Arild Oddmund Berg	styremedlem
	: Erling Bratland	styremedlem
	: Arne Marius Djonne	styremedlem/daglig leder

Til behandling var

1. Innkalling og referat

Det var ingen kommentarer til innkalling eller referat fra forrige styremøte.

2. Godkjenning av Årsregnskap for 2018

Det var ingen kommentarer til det fremlagte årsregnskapet, og styret godkjente således Årsregnskapet 2018. Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2018 slik som vist i årsregnskapet.

3. Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret vedtok å innkalle til generalforsamling i Stokkes Hage Utbygging AS 08.03.2019 kl. 1400 ved Veidekke Eiendom AS sitt kontor i Skabos vei 4, Oslo.

Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

- Sak 1 : Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Sak 2 : Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Sak 3 : Årsregnskap 2018, herunder utdeling av utbytte
- Sak 4 : Fastsettelse av honorar til styret og revisor
- Sak 5 : Valg av styremedlemmer

4. Annet

Ingen andre saker forelå til behandling.

Neste styremøte: Bestemmes senere

Trondheim, 08.03.2019

Pål Magnus Aglen

Arild Oddmund Berg

Erling Bratland

Arne Marius Djonne



Stokkes Hage Utbygging AS
Org.nr. 915 274 811

Protokoll fra ordinær
GENERALFORSAMLING 2019

Fredag 8. mars 2019 ble det avholdt generalforsamling i Stokkes Hage Utbygging AS hos Veidekke Eiendom AS lokaler i Stjørdal kommune.

Tilstede var : Veidekke Eiendom AS ved Pål Magnus Aglen med fullmakt for 500 aksjer
: KGT 30 AS ved Arild Berg med fullmakt for 250 aksjer
: Selvig Trelast AS ved Erling Bratland med fullmakt for 250 aksjer
Samtlige 1 000 aksjer var således representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen**
Til møteleder ble valgt Pål Magnus Aglen.
Til å undertegne protokollen ble valgt Pål Magnus Aglen og Erling Bratland.
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Det ble besluttet å frafalle kravene til innkalling og innkallingsfrister etter aksjeloven. Innkallingen og dagsorden ble deretter godkjent og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 3. Årsregnskap 2018**
Selskapets Årsregnskap for 2018 ble gjennomgått og vedtatt slik det forelå.
Styrets forslag til overføring av årets resultat ble enstemmig vedtatt.
- 4. Fastsettelse av honorar til styret og revisor**
Det ble besluttet å ikke utbetale honorar til styret.
Godtgjørelse til revisor ble godkjent i henhold til regning.
- 5. Valg av styremedlemmer**
De av styrets medlemmer som var på valg ble gjenvalgt. Styret i selskapet består således av;

Pål Magnus Aglen	styreleder
Arild Oddmund Berg	styremedlem
Erling Bratland	styremedlem
Arne Marius Djønne	styremedlem/daglig leder

Ingen andre saker var til behandling.

Alle vedtak var enstemmige, protokollen ble opplest og generalforsamlingen hevet.

Stjørdal, 08.03.2019

Pål Magnus Aglen

Erling Bratland



Returneres til:
Vidi Revisjon AS
Johan Scharffenbergs vei 91
0694 Oslo

Oslo, 08.03.2019

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Stokkes Hage Utbygging AS AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2018 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.

Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om



misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht. de lover og forskrifter som gjelder på de områder driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Pål Magnus Aglen
styreleder

Arne Marius Djonne
styremedlem/daglig leder

**Vidi Revisjon AS**

Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i
Stokkes Hage Utbygging AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert Stokkes Hage Utbygging AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 741 930. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.


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.

Oslo, 11. mars 2019
VIDI REVISJON AS



Roger Dråge
statsautorisert revisor



 Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglén
11.03.2019

Årsregnskap

2018

Stokkes Hage Utbygging AS

Org.nr.: 915 274 811



Stokkes Hage Utbygging AS

Årsberetning for 2018



Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling og er lokalisert i Stjørdal kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har utviklet boligprosjekt "Stokkes Hage" bestående av flere byggetrinn. Ved utgangen av året var det 6 usolgte leiligheter i 2 ferdigstilte prosjekter bestående av til sammen 4 blokker. Blokk A og B ble ferdigstilt i august 2016 og blokk C og D ble ferdigstilt i oktober 2017. I tillegg har selskapet under utvikling ytterligere to blokker.

Økonomi/likviditet

Selskapet inntektsfører i henhold til forventet sluttprognose og fullføringsgrad for prosjekter. Selskapet har forsvarlig likviditet og finansiering.

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utviklingen, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har i løpet av året ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er et single purpose selskap som er prosjektbasert. Omsetning og resultat vil derfor variere i takt med antall byggetrinn selskapet har i produksjon.


Forskning og utvikling


Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.




Finansiell risiko

Selskapet har ekstern finansiering fra en kredittinstitusjon. Svingningene i rentemåter liten grad påvirke selskapets inntjening. Eksponering mot endringer i valutakurser og vesentligste av inntekter og kostnader er i norske kroner.

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Markedsrisiko

Selskapet virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsettingen, realinntekt til husholdningene samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da det historisk har vært lite tap på fordringer i selskapet.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som forsvarlig. Selskapet har et lån i forbindelse med usolgte enheter. I tillegg har eierne gitt ansvarlig lån som sikrer forsvarlig arbeidskapital, og eierne vil om nødvendig stille ytterligere ansvarlig lånekapital til disposisjon.

Stjørdal, 08.03.2019
Styret i Stokkes Hage Utbygging AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Arild Oddmund Berg
styremedlem

Erling Bratland
styremedlem

Arne Marius Dønne
styremedlem/daglig leder



Stokkes Hage Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2018	
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		17 370 000	72 130 601
Sum driftsinntekter		<u>17 370 000</u>	<u>72 130 601</u>
Varekostnad		14 476 339	62 525 040
Annen driftskostnad	2, 8	<u>-426 365</u>	<u>1 877 783</u>
Sum driftskostnader		<u>14 049 973</u>	<u>64 402 823</u>
Driftsresultat		<u>3 320 027</u>	<u>7 727 778</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 358	2 439
Annen rentekostnad		556 290	1 215 852
Annen finanskostnad		<u>-774 328</u>	<u>26 060</u>
Resultat av finansposter		<u>234 395</u>	<u>-1 239 474</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 554 421</u>	<u>6 488 304</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>812 491</u>	<u>1 569 486</u>
Årsresultat		<u>2 741 930</u>	<u>4 918 818</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>2 741 930</u>	<u>4 918 818</u>
Sum overføringer		<u>2 741 930</u>	<u>4 918 818</u>

Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019


Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019




Stokkes Hage Utbygging AS


Balanse

	Note	2018	
Eiendeler			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	0	252 123
Sum immaterielle eiendeler		0	252 123
Sum anleggsmidler		0	252 123
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	6, 10	22 584 548	37 445 641
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		6 140 000	2 940 000
Sum fordringer		6 140 000	2 940 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		989 232	7 900 799
Sum omløpsmidler		29 713 780	48 286 440
Sum eiendeler		29 713 780	48 538 563

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019



Stokkes Hage Utbygging AS

Balanse

	Note	2018	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	14 908 462	12 166 532
Sum opptjent egenkapital		14 908 462	12 166 532
Sum egenkapital		15 908 462	13 166 532
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	110 117	0
Sum avsetning for forpliktelser		110 117	0
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	9	10 722 076	10 405 905
Sum annen langsiktig gjeld		10 722 076	10 405 905
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 629 979	14 910 000
Leverandørgjeld		892 895	28 266
Betalbar skatt	4	450 251	2 050 262
Annen kortsiktig gjeld		0	7 977 598
Sum kortsiktig gjeld		2 973 125	24 966 126
Sum gjeld		13 805 318	35 372 031
Sum egenkapital og gjeld		29 713 780	48 538 563

Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019




Stokkes Hage Utbygging AS


Balanse

Note 2018


Stjørdal, 08.03.2019

Styret i Stokkes Hage Utbygging AS

 Legally signed by
Arne Marius Djønn
08.03.2019

 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Pål Magnus Aglen
styreleder

Arild Oddmund Berg
styremedlem

Erling Bratland
styremedlem

Arne Marius Djønn
styremedlem/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Stokkes Hage Utbygging AS

Note 2018

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019
 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019
 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019
 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad	3 554 421	6 488 304
Periodens betalte skatt	-2 050 262	-2 174 549
Rentekostnad	239 502	1 282 687
Påløpt ikke betalte renter	316 171	298 421
Endring varebeholdning, debitor og kreditor	12 525 721	19 280 867
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7 977 597	-14 998 514
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>6 607 956</u>	<u>10 177 216</u>

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Utbetalinger av renter	-239 502	-1 282 687
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-13 280 021	-2 595 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-13 519 523</u>	<u>-3 877 687</u>

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-6 911 567	6 299 529
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy	<u>7 900 799</u>	<u>1 601 270</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	<u>989 232</u>	<u>7 900 799</u>



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Kontantstrømoppstillingen

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

 Legally signed by
Arid Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr. 19 375 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stokkes Hage Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Veidekke Eiendom AS	500	50,0	50,0
KGT 30 AS	250	25,0	25,0
Selvig Trelast AS	250	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

 Legally signed by
Arid Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglén
11.03.2019

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	450 251	2 050 262
Endring i utsatt skatt	362 240	-480 776
Skattekostnad ordinært resultat	812 491	1 569 486
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 554 421	6 488 304
Permanente forskjeller	-88	5 546
Endring i midlertidige forskjeller	-1 596 719	2 048 907
Skattepliktig inntekt	1 957 614	8 542 757
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	450 251	2 050 262
Sum betalbar skatt i balansen	450 251	2 050 262

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

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	500 532	1 605 184	1 104 652
Avsetninger mv	0	-2 701 371	-2 701 371
Sum	500 532	-1 096 187	-1 596 719
Utsatt skatt / skattefordel (22 % / 23 %)	110 117	-252 123	-362 240



Stokkes Hage Utbygging AS Noter til årsregnskapet for 2018

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
08.03.2019

 Legally signed by
Arid Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2018	1 000 000	12 166 532	13 166 532
Årets resultat		2 741 930	2 741 930
Egenkapital per 31.12.2018	1 000 000	14 908 462	15 908 462

Note 6 Varebeholdning

Selskapet utvikler en eiendom i Stjørdal kommune.
Beholdningsført verdi av varelageret fordeler seg som følger:

Beholding	Beløp
Utviklingseiendom	1 989 956
Ferdigstilte, usolgte enheter	20 594 592
Sum	22 584 548

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et gjeldsbrevlån på kr. 14 910 000. Lånet gjøres opp i takt med salg av de usolgte leilighetene. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin på 1,95 %.

Pantesikret gjeld per 31.12.2018 :	1 629 979
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	200 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	22 584 548

Handelsbanken har registret to 1. prioritets pant hver pålydende kr. 100.000.000, totalt kr. 200.000.000, i eiendommen gnr 102, bnr 21 i Stjørdal kommune.

Note 8 Garantiforpliktelser

Selskapet har i henhold til Bustadoppføringslova garantiforpliktelser i fem år etter ferdigstillelse av leilighetene. Selskapet har stilt garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet har avtale med en kredittinstitusjon på garantiforpliktelsen, og som per 31.12.2018 er på kr. 7 905 500.



Stokkes Hage Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2018

 Legally signed by
Arne Marius Djønnø
08.03.2019

 Legally signed by
Arlid Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Note 9 Ansvarlig lån

<u>Långiver</u>	<u>Låneramme</u>	<u>Lånebeløp i balanse</u>	<u>Gj.sn.</u> <u>rentesats</u>	<u>Renter 2018</u>
Veidekke Eiendom AS	10 000 000	5 359 586	3,07 %	156 632
KGT 30 AS	5 000 000	2 681 245	3,07 %	79 778
Selvig Trelast AS	5 000 000	2 681 245	3,07 %	79 778
Sum	20 000 000	10 722 076		316 188

Lånene er ansvarlige lån som står tilbake for øvrige kreditorer og løper avdragsfritt inntil det er tilstrekkelig likviditet i selskapet til å tilbakebetale lånene.

Lånene er delutbetalt fra eierne med 50 % av lånebeløpet i desember 2016. Det resterende lånebeløpet er på totalt kr. 10 000 000 og kan utbetales ved behov. Lånet er presentert netto i balansen i 2018 slik at bokført beløp er utbetalt beløp inklusive renter.

Lånet renteberegnes med gjennomsnittlig 3 måneders Nibor pluss en margin på 2,0 %.


Note 10 - Pantstillelser og garantier


Veidekke Eiendom AS er hjemmelshaver for eiendommen knr: 2053, gnr: 102 bnr: 21 i stjørdal kommune. I eiendommen har Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS registrert et pant på pålydende kr. 300.000.000.


Handelsbanken har registrert to pant hver pålydende à kr. 100 000 000, totalt kr. 200.000.000 i eiendommen.




Stokkes Hage Utbygging AS
Org.nr. 915 274 811
REFERAT FRA STYREMØTE - 2019

 Legally signed by
Arne Marius Djonne
08.03.2019

 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Fredag 8. mars 2019 ble det avholdt styremøte i Stokkes Hage Utbygging AS hos Veidekke selskapets lokaler i Stjørdal kommune.

Tilstede var	: Pål Magnus Aglen	styreleder
	: Arild Oddmund Berg	styremedlem
	: Erling Bratland	styremedlem
	: Arne Marius Djonne	styremedlem/daglig leder

Til behandling var

1. Innkalling og referat

Det var ingen kommentarer til innkalling eller referat fra forrige styremøte.

2. Godkjenning av Årsregnskap for 2018

Det var ingen kommentarer til det fremlagte årsregnskapet, og styret godkjente således Årsregnskapet 2018. Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2018 slik som vist i årsregnskapet.

3. Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret vedtok å innkalle til generalforsamling i Stokkes Hage Utbygging AS 08.03.2019 kl. 1400 ved Veidekke Eiendom AS sitt kontor i Skabos vei 4, Oslo.

Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

- Sak 1 : Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Sak 2 : Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Sak 3 : Årsregnskap 2018, herunder utdeling av utbytte
- Sak 4 : Fastsettelse av honorar til styret og revisor
- Sak 5 : Valg av styremedlemmer

4. Annet

Ingen andre saker forelå til behandling.

Neste styremøte: Bestemmes senere

Trondheim, 08.03.2019

Pål Magnus Aglen

Arild Oddmund Berg

Erling Bratland

Arne Marius Djonne



Stokkes Hage Utbygging AS
Org.nr. 915 274 811

Protokoll fra ordinær
GENERALFORSAMLING 2019

 Legally signed by
Arne Marius Djønne
08.03.2019

 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Fredag 8. mars 2019 ble det avholdt generalforsamling i Stokkes Hage Utbygging AS hos Veidekke Eiendom AS lokaler i Stjørdal kommune.

Tilstede var : Veidekke Eiendom AS ved Pål Magnus Aglen med fullmakt for 500 aksjer
: KGT 30 AS ved Arild Berg med fullmakt for 250 aksjer
: Selvig Trelast AS ved Erling Bratland med fullmakt for 250 aksjer
Samtlige 1 000 aksjer var således representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen**
Til møteleder ble valgt Pål Magnus Aglen.
Til å undertegne protokollen ble valgt Pål Magnus Aglen og Erling Bratland.
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Det ble besluttet å frafalle kravene til innkalling og innkallingsfrister etter aksjeloven. Innkallingen og dagsorden ble deretter godkjent og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 3. Årsregnskap 2018**
Selskapets Årsregnskap for 2018 ble gjennomgått og vedtatt slik det forelå.
Styrets forslag til overføring av årets resultat ble enstemmig vedtatt.
- 4. Fastsettelse av honorar til styret og revisor**
Det ble besluttet å ikke utbetale honorar til styret.
Godtgjørelse til revisor ble godkjent i henhold til regning.
- 5. Valg av styremedlemmer**
De av styrets medlemmer som var på valg ble gjenvalgt. Styret i selskapet består således av;

Pål Magnus Aglen	styreleder
Arild Oddmund Berg	styremedlem
Erling Bratland	styremedlem
Arne Marius Djønne	styremedlem/daglig leder

Ingen andre saker var til behandling.

Alle vedtak var enstemmige, protokollen ble opplest og generalforsamlingen hevet.

Stjørdal, 08.03.2019

Pål Magnus Aglen

Erling Bratland



Returneres til:
Vidi Revisjon AS
Johan Scharffenbergs vei 91
0694 Oslo

Oslo, 08.03.2019



Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Stokkes Hage Utbygging AS AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2018 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.

Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om



misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelser

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvist, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht. de lover og forskrifter som gjelder på de områder driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

 Legally signed by
Arne Marius Djønn
08.03.2019

 Legally signed by
Arild Oddmund Berg
08.03.2019

 Legally signed by
Erling Bratland
08.03.2019

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
11.03.2019

Pål Magnus Aglen
styreleder

Arne Marius Djønn
styremedlem/daglig leder