



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	816 368 952
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TRØNDELAG BOLIG AS
Forretningsadresse:	Moafjæra 6I 7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 282 316	46 558 069
Annen driftsinntekt		101 500	84 000
Sum inntekter		22 383 816	46 642 069
Kostnader			
Varekostnad		20 682 876	45 875 141
Annen driftskostnad	1	320 801	272 224
Sum kostnader		21 003 677	46 147 365
Driftsresultat		1 380 139	494 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			705 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	1 551 029	1 401 774
Annen renteinntekt			1 124
Sum finansinntekter		1 551 029	2 107 898
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		34 069	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	1 216 749	1 310 916
Annen rentekostnad		1 245 408	1 007 890
Sum finanskostnader		2 496 226	2 318 806
Netto finans		-945 197	-210 908
Ordinært resultat før skattekostnad		434 942	283 796
Skattekostnad på resultat	4	103 377	-87 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		331 565	371 779
Årsresultat		331 565	371 779
Årsresultat etter minoritetsinteresser		331 565	371 779
Totalresultat		331 565	371 779



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	331 565	371 779
Sum overføringer og disponeringer		331 565	371 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	10 840 000	14 328 950
Sum varige driftsmidler		10 840 000	14 328 950
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	105 726	139 795
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	32 934 863	28 208 915
Andre langsiktige fordringer			500 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 040 589	28 848 710
Sum anleggsmidler		43 880 589	43 177 660
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	60 949	7 785 634
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		250 790	533 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		250 790	533 867
Sum omløpsmidler		311 740	8 319 502
SUM EIENDELER		44 192 328	51 497 161
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8, 9	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	9, 10	-16 000	-16 000
Sum innskutt egenkapital		184 000	184 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 408 303	2 076 739
Sum opptjent egenkapital		2 408 303	2 076 739
Sum egenkapital		2 592 303	2 260 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		52 862
Sum avsetninger for forpliktelser			52 862
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 445 431	3 960 000
Ansvarlig lånekapital	2, 3	33 951 970	44 734 885
Sum annen langsiktig gjeld		41 397 401	48 694 885
Sum langsiktig gjeld		41 397 401	48 747 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 386	359 548
Betalbar skatt	4	156 239	129 128
Sum kortsiktig gjeld		202 625	488 676
Sum gjeld		41 600 025	49 236 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 192 328	51 497 161



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 660362

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 368 952
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRØNDELAG BOLIG AS
Forretningsadresse: Moafjæra 6I
7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 23.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 282 316	46 558 069
Annen driftsinntekt		101 500	84 000
Sum inntekter		22 383 816	46 642 069
Kostnader			
Varekostnad		20 682 876	45 875 141
Annen driftskostnad	1	320 801	272 224
Sum kostnader		21 003 677	46 147 365
Driftsresultat		1 380 139	494 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			705 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	1 551 029	1 401 774
Annen renteinntekt			1 124
Sum finansinntekter		1 551 029	2 107 898
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	1 216 749	1 310 916
Annen rentekostnad		1 245 408	1 007 890
Sum finanskostnader		2 496 226	2 318 806
Netto finans		-945 197	-210 908
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	103 377	-87 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		331 565	371 779
Årsresultat		331 565	371 779
Årsresultat etter minoritetsinteresser		331 565	371 779
Totalresultat		331 565	371 779
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	331 565	371 779



Sum overføringer og
disponeringer

331 565

371 779



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

6

10 840 000

14 328 950

Sum varige driftsmidler

10 840 000

14 328 950

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2

105 726

139 795

Lån til foretak i samme

konsern

2, 3

32 934 863

28 208 915

Andre langsiktige

fordringer

500 000

Sum finansielle

anleggsmidler

33 040 589

28 848 710

Sum anleggsmidler

43 880 589

43 177 660

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

7

60 949

7 785 634

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

250 790

533 867

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

250 790

533 867

Sum omløpsmidler

311 740

8 319 502

SUM EIENDELER

44 192 328

51 497 161

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 8, 9

200 000

200 000

Beholdning av egne aksjer

9, 10

-16 000

-16 000

Sum innskutt egenkapital

184 000

184 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5

2 408 303

2 076 739

Sum opptjent egenkapital

2 408 303

2 076 739



Sum egenkapital		2 592 303	2 260 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		52 862
Sum avsetninger for forpliktelse			52 862
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	7 445 431	3 960 000
Ansvarlig lånekapital	2, 3	33 951 970	44 734 885
Sum annen langsiktig gjeld		41 397 401	48 694 885
Sum langsiktig gjeld		41 397 401	48 747 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 386	359 548
Betalbar skatt	4	156 239	129 128
Sum kortsiktig gjeld		202 625	488 676
Sum gjeld		41 600 025	49 236 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 192 328	51 497 161



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trøndelag Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trøndelag Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Levanger, 2. Juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor



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."

Amundsen, Amund Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3001996

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-02 07:10:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y01NF-CVKDL-EXT04-HM58Z-MWXE2-J53YE

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/validator>



	BankID Signing Frode Varslot Hagen 2024-06-26
	BankID Signing Einar Theodor Bangstad 2024-06-26
	BankID Signing Arild Oddmund Berg 2024-06-26
	BankID Signing Erling Bratland 2024-06-26



Årsregnskap 2023

TRØNDELAG BOLIG AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 816 368 952



Årsberetning 2023 for TRØNDELAG BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

TRØNDELAG BOLIG AS er et selskap der virksomheten kjøper tomter og utvikler og bygger ut disse. Hovedfokus er boligeiendommer som ved ferdigstilling omsettes. Selskapet er lokalisert i Levanger kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

FREMTIDIG UTVIKLING

Det ble i 2023 ikke solgt eller overlevert enheter til sluttkunde, men et prosjekt ble solgt til Sebo Boliger AS. Selskapet har ikke aktive prosjekter i 2024.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

FINANSIELL RISIKO

Overordnet målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via deleide selskap selge minst 15 enheter per år. Markedsområdet er Trøndelag. Selskapet skal levere gode prosjekter til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 0 dager, som utgjør 0% av total arbeidstid i regnskapsåret.

TRØNDELAG BOLIG AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 0 ansatte, 0 kvinner og 0 menn. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER



Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

TRØNDELAG BOLIG AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 331 565 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	331 565

24.06.2024
Styret i TRØNDELAG BOLIG AS

Arild Oddmund Berg
styreleder

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Einar Theodor Bangstad
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

TRØNDELAG BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		22 282 316	46 558 069
Annen driftsinntekt		101 500	84 000
Sum driftsinntekter		22 383 816	46 642 069
Varekostnad		20 682 876	45 875 141
Annen driftskostnad	1	320 801	272 224
Sum driftskostnader		21 003 677	46 147 365
Driftsresultat		1 380 139	494 704
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	705 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	1 551 029	1 401 774
Annen renteinntekt		0	1 124
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		34 069	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	1 216 749	1 310 916
Annen rentekostnad		1 245 408	1 007 890
Resultat av finansposter		-945 197	-210 908
Resultat før skattekostnad		434 942	283 796
Skattekostnad på resultat	4	103 377	-87 983
Årsresultat		331 565	371 779
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	331 565	371 779
Sum overføringer		331 565	371 779



BALANSE

TRØNDELAG BOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	10 840 000	14 328 950
Sum varige driftsmidler		10 840 000	14 328 950
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	105 726	139 795
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	32 934 863	28 208 915
Andre langsiktige fordringer		0	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		33 040 589	28 848 710
Sum anleggsmidler		43 880 589	43 177 660
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	7	60 949	7 785 634
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		250 790	533 867
Sum omløpsmidler		311 740	8 319 502
Sum eiendeler		44 192 328	51 497 161



BALANSE

TRØNDELAG BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8, 9	200 000	200 000
Egne aksjer	9, 10	-16 000	-16 000
Sum innskutt egenkapital		184 000	184 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	2 408 303	2 076 739
Sum opptjent egenkapital		2 408 303	2 076 739
Sum egenkapital		2 592 303	2 260 739
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	0	52 862
Sum avsetning for forpliktelser		0	52 862
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	2, 3	33 951 970	44 734 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 445 431	3 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 397 401	48 694 885
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 386	359 548
Betalbar skatt	4	156 239	129 128
Sum kortsiktig gjeld		202 625	488 676
Sum gjeld		41 600 025	49 236 423
Sum egenkapital og gjeld		44 192 328	51 497 161

24.06.2024

Styret i TRØNDELAG BOLIG AS

Arild Oddmund Berg
styreleder

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Einar Theodor Bangstad
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

TRØNDELAG BOLIG AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		434 942	283 796
Periodens betalte skatt		129 128	55 657
Nedskrivning anleggsmidler		34 069	0
Endring i varelager		7 724 685	35 201 846
Endring i leverandørgjeld		-313 162	-1 230 343
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 225 948	4 635 383
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 525 457	38 835 025
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		3 488 950	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	10 840 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		3 488 950	-10 840 000
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		3 485 431	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		10 782 915	1 294 768
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	29 237 286
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-7 297 484	-30 532 054
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-283 077	-2 537 029
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		533 867	3 070 896
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		250 790	533 867



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

VARER

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

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

- Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.)
- Finanskostnader beholdningsføres (renter tomtelån, ansvarlig lån mv.)
- Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.)
- Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.)

Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:



Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter – ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan.

Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinnet er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinnet.

Usolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi.



Note 1 Lønnskostnader

TRØNDELAG BOLIG AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har betalt godtgjørelse til revisor på kr 70 528.

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2023	2022			
Fordringer					
Samlet beløp som gjelder datterselskap	32 934 863	28 208 915			
Annen langsiktig gjeld					
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	-33 951 970	-44 734 885			
Foretaksnavn	Foretakssted	Balansført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2023	Selskapets resultat for 2023
Sjøveien Vest AS	Rana	0	10 %	-15 495	-254 636
Meyersgate 1 AS	Rana	15 726	10 %	196 109	-64 878
Helgeland Bolig AS	Rana	90 000	90 %	10 447 721	-1 108 746
Sum		105 726			

Note 3 - Investeringer og gjeld til tilknyttede selskaper herunder ansvarlig lån

Selskapet har følgende gjeld til aksjonærer:

Ansvarlig lån	2023	2022
Sebo Boliger AS	18 293 040	27 004 244
Renterisiko AS	15 658 930	17 730 641
Sum	33 951 970	44 734 885

Lånene forrentes med 5 % pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.

Langsiktige fordringer	2023	2022
Helgeland Bolig AS	32 854 944	28 103 915
Meyersgate 1 AS	0	80 000
Sjøveien Vest AS	79 919	25 000
Meyergrunn AS	0	500 000
Sum	32 934 863	28 708 915

Lånene forentes med 0-5 % pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	156 239	129 128
Endring i utsatt skattefordel	-52 862	-217 111
Skattekostnad ordinært resultat	103 377	-87 983
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	434 942	283 796
Permanente forskjeller	34 951	-683 720
Endring i midlertidige forskjeller	240 282	986 870
Skattepliktig inntekt	710 175	586 946
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	156 239	129 128
Sum betalbar skatt i balansen	156 239	129 128
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	434 942	283 796
Beregnet skatt av resultat før skatt	95 687	62 435
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 689	-150 418
Sum	103 376	-87 983
Effektiv skattesats	23,8 %	-31,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	0	240 282	240 282
Sum	0	240 282	240 282
Grunnlag for utsatt skatt	0	240 282	240 282
Utsatt skatt (22 %)	0	52 862	52 862

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	200 000	-16 000	2 076 739	2 260 739
Pr. 01.01.2023	200 000	-16 000	2 076 739	2 260 739
Årets overskudd			331 565	331 565
Pr. 31.12.2023	200 000	-16 000	2 408 303	2 592 303



Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	14 328 950	14 328 950
Avgang i året	3 488 950	3 488 950
Anskaffelseskost 31.12.23	10 840 000	10 840 000
Bokført verdi 31.12.23	10 840 000	10 840 000

Note 7 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	60 949	7 785 634
Sum varelager	60 949	7 785 634

Note 8 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

TRØNDELAG BOLIG AS er datterselskap til Sebo Boliger AS, som har forretningskontor i Levanger kommune. Sebo Boliger AS utarbeider konsernregnskap der TRØNDELAG BOLIG AS inngår i konsolideringen.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TRØNDELAG BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000,0	200 000
Sum	200		200 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SEBO BOLIGER AS	100	50,0	54,3
RENTERISIKO AS	48	24,0	26,1
TRØNDELAG BOLIG AS	16	8,0	
DRAFT HOLDING AS	15	7,5	8,2
SELVIG TRELAST AS	15	7,5	8,2
BLUE STAR ASSET MANAGEMENT AS	6	3,0	3,3
Totalt antall aksjer	200	100,0	100,0

**Note 10 - Beholdning av egne aksjer**

	Antall	Aksjens pålydende	Andel av aksjekapital
Beholdning av egne aksjer	16	1 000,00	8,00 %

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld til kredittinstitusjoner som er sikret ved pant utgjør kr. 7 445 431. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 10 900 949. Ingen del av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.