



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Oddrun Kvålen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 07.10.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		67 954 245	107 038 174
Annen driftsinntekt		397 669	366 022
Sum inntekter		68 351 914	107 404 196
Kostnader			
Varekostnad		54 625 033	92 075 247
Lønnskostnad	2	2 641 802	1 440 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	27 971	15 225
Annen driftskostnad	2	2 599 665	2 538 962
Sum kostnader		59 894 470	96 069 828
Driftsresultat		8 457 444	11 334 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 247 123	2 174 452
Annen finansinntekt		56 412 409	
Sum finansinntekter		58 659 532	2 174 452
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 670 686	
Annen rentekostnad		3 869 602	3 739 230
Annen finanskostnad		15 000	5 000
Sum finanskostnader		5 555 288	3 744 230
Netto finans		53 104 244	-1 569 778
Ordinært resultat før skattekostnad		61 561 688	9 764 590
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 508 468	2 150 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 053 220	7 614 053
Årsresultat		60 053 220	7 614 053
Totalresultat		60 053 220	7 614 053
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	60 053 220	7 614 053
Sum overføringer og disponeringer		60 053 220	7 614 053



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	3 320 860	4 157 860
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	83 000	74 000
Sum varige driftsmidler		3 403 860	4 231 860
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		3 568 314	715 700
Lån til foretak i samme konsern	7	56 475 875	8 123 624
Investeringer i tilknyttet selskap		1 042 850	2 592 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		81 486 279	43 568 762
Sum finansielle anleggsmidler		142 573 318	55 000 936
Sum anleggsmidler		145 977 178	59 232 796
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 6	44 245 946	48 898 313
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 230 938	6 125 698
Andre fordringer		908 006	5 796 372
Sum fordringer		9 138 944	11 922 070
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	711 533	19 142 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		711 533	19 142 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		54 096 423	79 963 226
SUM EIENDELER		200 073 601	139 196 023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9, 10	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	83 995 278	23 942 058
Sum opptjent egenkapital		83 995 278	23 942 058
Sum egenkapital		84 195 278	24 142 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 486 828	1 019 945
Sum avsetninger for forpliktelser		1 486 828	1 019 945
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	17 360 458	15 859 034
Ansvarlig lånekapital	7	72 903 659	63 646 341
Øvrig langsiktig gjeld		979 000	665 266
Sum annen langsiktig gjeld		18 339 458	16 524 300
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	17 994 917	26 644 605
Leverandørgjeld		2 474 844	3 494 313
Betalbar skatt	8	1 041 585	2 059 844
Skyldige offentlige avgifter		241 417	442 001
Annen kortsiktig gjeld		1 395 615	1 222 615
Sum kortsiktig gjeld		23 148 378	33 863 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		42 974 664	51 407 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 073 601	139 196 023



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		175 680 782	107 038 174
Annen driftsinntekt		1 826 759	1 265 807
Sum inntekter		177 507 541	108 303 981
Kostnader			
Varekostnad		101 504 167	91 499 323
Lønnskostnad		3 347 594	1 440 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 534 342	498 434
Annen driftskostnad		4 897 910	3 374 068
Sum kostnader		112 284 013	96 812 219
Driftsresultat		65 223 528	11 491 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		5 007 271	2 410 515
Annen renteinntekt		18 381	113 342
Sum finansinntekter		5 025 652	2 523 857
Annen rentekostnad		2 411 474	1 945 561
Annen finanskostnad		30 000	5 145
Sum finanskostnader		2 441 474	1 950 706
Netto finans		2 584 177	573 151
Ordinært resultat før skattekostnad		67 807 706	12 064 913
Skattekostnad på ordinært resultat		1 943 663	2 233 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		65 864 042	9 831 457
Årsresultat		65 864 042	9 831 457
Totalresultat		65 864 042	9 831 457
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			9 242 919



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap			-74 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 053 220	7 204 844
Sum overføringer og disponeringer		60 053 220	16 373 763



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		4 041 949	1 040 718
Sum immaterielle eiendeler		4 041 949	1 040 718
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 912 729	13 400 779
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 000	74 000
Sum varige driftsmidler		18 995 729	13 474 779
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		4 137 819	6 494 369
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		81 486 279	44 809 294
Sum finansielle anleggsmidler		85 624 098	51 303 663
Sum anleggsmidler		108 661 777	65 819 161
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		213 688 076	54 274 509
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 913 034	6 144 545
Andre fordringer		3 174 009	5 883 240
Sum fordringer		28 087 042	12 027 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 220 947	10 948 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 220 947	10 948 426
Sum omløpsmidler		246 996 065	77 250 720



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		355 657 842	143 069 881
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond		5 340 905	3 852 019
Annen egenkapital		89 033 851	24 968 893
Minoritetsinteresser		2 925 579	22 879
Sum opptjent egenkapital		94 374 756	28 820 913
Sum egenkapital		97 500 335	29 043 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 408 854	995 667
Sum avsetninger for forpliktelser		2 408 854	995 667
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 608 293	23 239 834
Ansvarlig lånekapital		93 454 650	64 059 020
Øvrig langsiktig gjeld		1 546 282	665 266
Sum annen langsiktig gjeld		59 154 575	23 905 100
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 386 633	18 207 688
Leverandørgjeld		21 071 107	3 932 210
Betalbar skatt		1 243 503	2 167 041
Skyldige offentlige avgifter		302 553	442 001
Annen kortsiktig gjeld		2 135 632	317 362



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum kortsiktig gjeld		103 139 428	25 066 302
Sum gjeld		164 702 857	49 967 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		355 657 842	143 069 881



Noter

Sebo Boliger AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

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

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



Noter

Sebo Boliger AS

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

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

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

Uсолgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

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

Estimater

Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

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



Noter

Sebo Boliger AS

Note 2

Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
1 169 200	2 146 848	Lønn, feriepenger mv.	2 801 672	1 169 200
25 000	25 000	Årnen godtgjørelse	25 000	25 000
192 280	330 631	Arbeidsgiveravgift	363 556	192 280
53 914	139 323	Andre personalkostnader	157 366	53 914
1 440 394	2 641 802	Sum	3 347 594	1 440 394

Selskapet hadde tre ansatte i 2020, konsernet i sin helhet hadde 4.

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

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

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
95 014	59 813	Lovpålagt revisjon	229 874	125 834
-	70 031	Andre tjenester	70 031	-
95 014	129 844	Sum	299 905	125 834

Revisjonshonorar er inkludert evt forholdsmessig mva.



Noter

Sebo Boliger AS

Note 3

Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
2 059 844	1 041 585	Skatt på årets resultat	1 243 502	2 167 041
90 693	466 883	Endring utsatt skatt	700 163	66 415
2 150 537	1 508 468	Årets skattekostnad	1 943 665	2 233 456

Beregning av skattepliktig inntekt

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
9 764 589	61 561 687	Resultat før skatter	67 807 707	12 064 912
10 579	- 54 705 016	Permanente forskjeller	- 58 756 901	- 1 916 598
- 412 242	- 2 122 196	Endringer midlertidige forskjeller	- 8 751 066	- 465 059
-	-	Anvendelse av fremførbart underskudd	- 172 038	-
-	-	Underskudd til fremføring	5 524 580	166 931
9 362 926	4 734 475	Årets skattegrunnlag	5 652 282	9 850 186
2 059 843	1 041 585	Betalbar skatt	1 243 502	2 167 041
2 059 843	1 041 585	Skyldig betalbar skatt	1 243 502	2 167 041

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
10 430	8 535	Anleggsmidler	- 445	10 430
150 801	332 926	Varelager	11 147 719	203 618
- 1 929	- 5 000	Fordringer	- 35 000	- 1 929
-	-	Gevinst- og tapskonto	- 56 454	-
-	-	Fremførbart underskudd	- 8 866 455	- 166 931
4 476 823	6 421 860	Andre midl. forskjeller	8 760 006	4 476 823
-	-	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel	-	3 758
4 636 125	6 758 321	Sum	10 949 371	4 525 769
1 019 947	1 486 831	Utsatt skatt	2 408 858	995 667

Note 4

Goodwill

Konsern

	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	9 658 412
Tilgang/avgang	2 869 295
Akk. avskrivninger 31.12.	8 485 758
Regnskapsmessig verdi	4 041 949

Årets avskrivninger	2 504 971
---------------------	-----------

Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



Noter

Sebo Boliger AS

Note 5
Varige driftsmidler

Morselskap

	Datautstyr	Inventar	Boliger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	32 425	63 864	4 157 860	4 254 149
Tilgang/avgang	36 970	-	837 000	1 637 029
Akk. avskrivninger 31.12.	17 395	32 864	-	50 259
Regnskapsmessig verdi	52 000	31 000	3 320 860	3 403 860

Årets avskrivninger	14 971	13 000	-	27 971
---------------------	--------	--------	---	--------

Økonomisk levetid	3 år	5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	

Konsern

	Datautstyr	Inventar	Boliger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	32 425	63 864	13 400 779	13 497 068
Tilgang/avgang	36 970	21 924	5 511 950	5 570 844
Akk. avskrivninger 31.12.	17 395	54 788	-	72 183
Regnskapsmessig verdi	52 000	31 000	18 912 729	18 995 729

Årets avskrivninger	14 971	14 400	-	29 371
---------------------	--------	--------	---	--------

Økonomisk levetid	3 år	5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	

Note 6
Datterselskap

Morselskap

Selskap	Kontor-kommune	Balansført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Kela Eiendom AS	Levanger	500 000	100 %	1 591 800	1 489 105
Krokenvegen AS	Levanger	1 612 049	100 %	1 612 049	130 668
Strandvegen 7 Utbygging AS	Levanger	100 000	100 %	743 738	165 759
Lysgård Verdal AS	Levanger	80 000	80 %	146 770	32 375
Trøndelag Bolig AS	Levanger	1 276 264	54 %	2 552 528	- 598 709
Sum		3 568 313			

Aksjer i Krokenvegen AS og Trøndelag Bolig AS er nedskrevet til andel egenkapital i 2020 av forsiktighetshensyn.

Note 7
Tilknyttede selskap

Morselskap

Tilknyttede selskap	Kommune	Balansført verdi	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
Reinsholm Sør AS	Trondheim	25 000	50 %	4 423 563	1 645 703
Vikhammerstrand Holding AS	Oslo	17 850	50 %	54 311	84 240
Levanger Brygge Utvikling AS	Trondheim	1 000 000	50 %	3 431 298	7 169 888
Sum		1 042 850			



Noter

Sebo Boliger AS

Note 8

Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
8 123 624	56 475 875	Lån til foretak i samme konsern	-	-
43 568 762	81 486 279	Lån til tilknyttet selskap	81 486 279	44 809 294
51 692 386	137 962 154	Sum	81 486 279	44 809 294

Note 9

Varebeholdninger

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
47 851 313	41 242 946	Varer under tilvirkning	200 187 576	53 227 509
1 047 000	3 003 000	Ferdigstilte varer	13 500 500	1 047 000
48 898 313	44 245 946	Sum	213 688 076	54 274 509

Varer under arbeid er utviklingskostnader knyttet til boligprosjekter.

Ferdigstilte varer er leiligheter som ligger for salg.

Note 10

Kundefordringer

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
1 653 875	1 814 079	Kundefordringer	976 000	1 672 722
4 476 823	6 421 860	Oppjent inntekt, ikke fakturert	23 972 034	4 476 823
- 5 000	- 5 000	Avsetning tap på fordringer	- 35 000	- 5 000
6 125 698	8 230 939	Sum	24 913 034	6 144 545

Note 11

Bundne midler

Morselskap

Bundne skattetrekksmidler inngår i bankinnskudd med kr 127 182.

Konsern

Bundne skattetrekksmidler inngår i bankinnskudd med kr 153 713.



Noter

Sebo Boliger AS

Note 12

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Åksjer	100	2 000	200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

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

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

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

Note 13

Egenkapital

Morselskap	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	23 942 058	24 142 058
Årets resultat		60 053 221	60 053 221
Egenkapital 31.12.	200 000	83 995 279	84 195 279

Konsern	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Fond for vurderings- forskjeller	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	24 968 893	3 852 019	22 879	29 043 792
Årets resultat		62 747 850	2 933 412	182 780	65 864 043
Overgang fra tilknyttet selskap til datterselskap		1 317 107	- 1 494 027	2 719 920	2 543 000
Andre endringer			49 500		49 500
Egenkapital 31.12.	200 000	89 033 850	5 340 904	2 925 579	97 500 335

Note 14

Ansvarlige lån

Morselskap			Konsern		
2019	2020	Ansvarlige lån	2020	2019	
24 220 832	29 448 540	Borgund Holding AS	29 448 540	24 220 832	
31 941 919	34 568 182	Selvig Trelast AS	34 568 182	31 941 919	
11 931	12 528	Blue Star Asset Management AS	12 528	11 931	
7 471 659	8 874 409	Borgund Bo AS	8 874 409	7 471 659	
		Midt Utvikling AS	1 522 679	412 679	
		Renterisiko AS	12 484 992		
		Meyer AS	6 543 320		
63 646 341	72 903 659	Sum	93 454 650	64 059 020	

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

Nedbetales etter nærmere avtale, og har ingen fast avdragsstruktur.

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



Noter

Sebo Boliger AS

Note 15
Pantstillelser og gjeld

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
27 766 722	35 355 374	Gjeld som er sikret ved pant	135 994 926	35 147 522

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
58 444 871	47 566 806	Balanseført verdi av eiendeler som er sikret ved pant	238 244 143	68 048 532

Gjeld som forfaller senere enn om 5 år

I morselskapet:	2 337 000
I konsernet:	6 755 820



Styrets beretning

Sebo Boliger AS

2020

Virksomhetens art

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

Selskapet har virksomhetsadresse i Levanger kommune.

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

Kela Eiendom AS, Lysgård Verdal AS, Strandveien 7 Utbygging AS, Trøndelag Bolig AS, Krokenvegen AS (datterselskap fra 17.12.2020) og Vikhammerstrand AS (solgt 04.08.2020).

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskap		Konsern		
2019	2020		2020	2019
107 404 196	68 351 914	Driftsinntekter	177 507 541	108 303 981
11 344 368	8 457 444	Driftsresultat	65 223 528	11 491 762
7 614 053	60 053 220	Årsresultat	65 864 042	9 831 457
130 759 106	200 073 600	Balansesum	355 657 841	143 069 881
24 142 058	84 195 279	Egenkapital	97 500 335	29 043 792
18,5 %	42,0%	Egenkapitalprosent	27,4%	20,3%

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK -96, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 65. Differansen skyldes i hovedsak økning av varelager.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 5,2 per 31.12.2020. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet og likviditetsprognose viser sterkt bedring frem i tid. Selskapet har en lav grad av bankfinansiering av tomter.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2020 39% av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 16% pr. 31.12.2019. Denne økningen skyldes i hovedsak opptak av byggelån.

Fremtidig utvikling

Selskapet forventer å selge like mange boliger i 2021 som i 2020. Selskapet har selv eller via datterselskap og tilknyttet selskap en tomtebank på ca. 800 enheter. Lønnsomheten i selskapets prosjekter er iht. prognoser god.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

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

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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



Likviditetsrisiko

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2021 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet og konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 2020 i Sebo Boliger AS:

Morselskap	Overføring til	Konsern
60 053 221	Annen egenkapital	62 747 880
	Fond for vurderingsforskjeller	2 933 412
	Minoritetsinteresser	182 780
60 053 221	Totalt disponert	65 864 043

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

Arbeidsmiljø


Selskapet og konsernet hadde 3 ansatte i 2020. Arbeidsmiljøet oppleves som godt. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

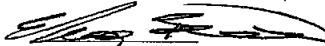
Styret er valgt på bakgrunn av eiertilknytning.

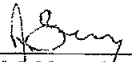
Ytre miljø

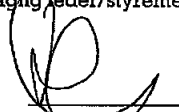
Selskapet driver en type virksomhet som i liten grad forurensrer det ytre miljø.

Levanger, 31.08.2021
I styret for Sebo Boliger AS


Kyrre Selvig-Bratland
Styreleder


Eling Bratland
Daglig leder/styremedlem


Arild Oddmund Berg
Styremedlem


Frode Værle Hagen
Styremedlem

**Kontantstrømoppstilling**

Sebo Boliger AS

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
9 764 590	61 561 688	Operasjonelle aktiviteter	67 807 706	12 064 913
0	0	Resultat før skattekostnad	-5 007 271	-2 410 515
-685 326	-2 059 844	Resultatandeler i tilknyttede selskap	-2 896 314	-718 407
0	-56 495 189	Periodens betalte skatt	-82 780	0
15 225	27 971	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	2 534 342	498 434
0	1 670 686	Ordinære avskrivninger	0	0
21 973 483	4 652 367	Nedskrivning anleggsmidler	-159 413 567	18 446 074
-71 426	-2 105 241	Endring varelager	-18 768 489	7 751 444
-5 038 143	-1 019 469	Endring kundefordringer	17 138 897	-8 620 507
-904 034	-80 221	Endring leverandørgjeld	2 433 347	-2 512 456
25 054 369	6 152 748	Endring i andre tidsavgrensningposter	-96 254 129	24 498 980
		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
2 931 316	1 000 000	Investeringsaktiviteter	1 000 000	2 931 316
-365 425	-36 970	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-36 970	-365 425
100 000	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	37 500	100 000
-60 700	-3 009 000	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-3 009 000	-78 550
-5 896 948	-29 821 658	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-22 451 503	2 151 034
-3 790 684	4 888 366	Endringer på langsiktige fordringer	2 709 231	-3 877 552
-7 082 441	-26 979 262	Endringer på kortsiktige fordringer	-21 750 742	860 823
		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	11 072 476	Finansieringsaktiviteter	112 517 747	0
-8 512 158	-240 355	Opptak av ny gjeld	-240 355	-16 184 531
-8 512 158	10 832 121	Nedbetalning av gjeld	112 277 392	-16 184 531
		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
9 459 770	-9 994 393	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-5 227 479	9 175 272
1 246 156	10 705 926	Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.	10 948 426	1 773 154
10 705 926	711 533	Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	5 220 947	10 948 426



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i SEBO Boliger AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SEBO Boliger AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

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 uttalelse 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 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, 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 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 avvike selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

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 og 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 nødvendige 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

Uavhengig revisors beretning - SEBO Boliger AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Per memo Dokumentnøkkel: MPZK2-XXXGO-ABUTG-FSCV1-4XFZ1-COM8J



Building a better
working world

og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 6. oktober 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MPZK2-XXXGQ-ABUTG-FSCV1-4XFZ1-COM8J

Uavhengig revisors beretning - SEBO Boliger AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-10-06 12:31:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MPZK2-YXXGQ-ABUTG-FSCV1-4XFZ1-COM8J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>