



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 291 965  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOLTZ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Damsgårdsveien 145  
5160 LAKSEVÅG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Aasa Christine Stoltz  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 688 224	6 123 394
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 688 224</b>	<b>6 123 394</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	1 394 718	1 287 686
Avskrivning	5, 6	1 139 018	1 137 154
Annen driftskostnad	4	5 683 242	3 512 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 216 978</b>	<b>5 937 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 528 754</b>	<b>185 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	14 000 000	7 600 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		504 193	115 221
Annen finansinntekt		192 942	32 999
Verdiendring kortsiktige investeringer		-5 025	33 750
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 692 110</b>	<b>7 781 970</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 062 615	686 449
Annen finanskostnad		911 598	986 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 974 213</b>	<b>1 672 636</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 717 897</b>	<b>6 109 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 189 143</b>	<b>6 295 185</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-648 816	-294 469
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 837 959</b>	<b>6 589 654</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 837 959</b>	<b>6 589 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		2 539 052	3 350 000
Overføringer annen egenkapital	9	9 298 907	3 239 654
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 837 959</b>	<b>6 589 654</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	20 877 472	17 607 046
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 275 077	1 225 077
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 152 549</b>	<b>18 832 123</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	60 378 074	50 805 859
Lån til foretak i samme konsern	12	16 344 941	19 251 687
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	16 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>76 981 515</b>	<b>70 073 546</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 134 064</b>	<b>88 905 669</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	372 272	355 585
Andre fordringer	12	788 123	17 357 364
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 160 395</b>	<b>17 712 949</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	10	134 413	139 438
<b>Sum investeringer</b>		<b>134 413</b>	<b>139 438</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	13	<b>3 268 710</b>	<b>12 218 429</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 563 518</b>	<b>30 070 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 697 582</b>	<b>118 976 485</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 15	1 125 000	1 125 000
Annen innskutt egenkapital	9	2 210 731	2 210 731
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 335 731</b>	<b>3 335 731</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	41 155 874	31 856 967
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 155 874</b>	<b>31 856 967</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 491 605</b>	<b>35 192 698</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	477 363	2 269 111
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>477 363</b>	<b>2 269 111</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	18 900 000	19 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	7 588 818	6 979 809
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 488 818</b>	<b>26 629 809</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 966 181</b>	<b>28 898 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		94 007
Leverandørgjeld	12	3 073 642	186 698
Skyldige offentlige avgifter	13	74 272	67 804
Annen kortsiktig gjeld	12	29 091 882	54 536 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 239 796</b>	<b>54 884 867</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 205 977</b>	<b>83 783 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 697 582</b>	<b>118 976 485</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	300 209 856	261 175 486
<b>Sum inntekter</b>		<b>300 209 857</b>	<b>261 175 486</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			17 780 004
Varekostnad		171 502 786	130 060 846
Lønnskostnad	4	92 451 515	86 867 727
Avskrivning	5, 6	2 399 790	2 439 242
Annen driftskostnad	4	25 447 757	20 324 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>291 801 849</b>	<b>257 472 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 408 008</b>	<b>3 702 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-1 156 308	-2 767 413
Annen finansinntekt		316 440	254 063
Verdiendring kortsiktige investeringer		-5 375	21 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-845 243</b>	<b>-2 492 200</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			200 000
Annen finanskostnad		1 047 640	1 145 519
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 047 640</b>	<b>1 345 519</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 892 883</b>	<b>-3 837 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 515 125</b>	<b>-134 834</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 385 869	553 904
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 129 256</b>	<b>-688 738</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 129 256</b>	<b>-688 738</b>
Minoritetsinteresser	9	5 126 473	



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	2 628 079	4 025 730
Goodwill	6	1 222 667	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 850 745</b>	<b>4 025 730</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	23 624 916	20 354 490
Maskiner og anlegg	5, 14	2 024 245	1 866 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 275 077	1 225 077
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 924 238</b>	<b>23 446 307</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	910 707	926 288
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	16 000
Andre fordringer	11, 12	235 101	119 232
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 404 308</b>	<b>1 061 520</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 179 291</b>	<b>28 533 557</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	58 072 669	41 660 260
Andre fordringer	12	11 376 662	15 839 556
<b>Sum fordringer</b>		<b>69 449 331</b>	<b>57 499 816</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	10	134 413	142 438
<b>Sum investeringer</b>		<b>134 413</b>	<b>142 438</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	13	<b>32 382 592</b>	<b>44 604 573</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		101 966 336	102 246 827
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 145 627</b>	<b>130 780 384</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 15	1 125 000	1 125 000
Annen innskutt egenkapital	9	2 210 731	2 210 731
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 335 731</b>	<b>3 335 731</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	14 468 976	12 501 239
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 468 976</b>	<b>12 501 239</b>
Minoritetsinteresser	9	622 469	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 427 176</b>	<b>15 836 970</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	18 900 000	19 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	17 129 467	20 746 736
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 029 467</b>	<b>40 396 736</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 029 467</b>	<b>40 396 736</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		94 007
Leverandørgjeld	12	52 973 704	40 543 370
Betalbar skatt	8		12 131
Skyldige offentlige avgifter	13	6 013 528	6 881 294
Annen kortsiktig gjeld	12	20 701 751	27 015 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 688 983</b>	<b>74 546 678</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		115 718 451	114 943 414
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 145 627</b>	<b>130 780 384</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 738880

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 291 965  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOLTZ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Damsgårdsveien 145  
5160 LAKSEVÅG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: Aasa Christine Stoltz  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 916 291 965  
STOLTZ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 688 224	6 123 394
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 688 224</b>	<b>6 123 394</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	1 394 718	1 287 686
Avskrivning	5, 6	1 139 018	1 137 154
Annen driftskostnad	4	5 683 242	3 512 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 216 978</b>	<b>5 937 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 528 754</b>	<b>185 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	14 000 000	7 600 000
Annen finansinntekt		504 193	115 221
Verdiendring kortsiktige investeringer		192 942	32 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 692 110</b>	<b>7 781 970</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
Annen finanskostnad		1 062 615	686 449
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 974 213</b>	<b>1 672 636</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 717 897</b>	<b>6 109 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	11 189 143	6 295 185
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-648 816</b>	<b>-294 469</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 837 959</b>	<b>6 589 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		2 539 052	3 350 000
Overføringer annen egenkapital	9	9 298 907	3 239 654
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 837 959</b>	<b>6 589 654</b>



Organisasjonsnr: 916 291 965  
STOLTZ EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	20 877 472	17 607 046
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 275 077	1 225 077
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 152 549</b>	<b>18 832 123</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	60 378 074	50 805 859
Lån til foretak i samme konsern	12	16 344 941	19 251 687
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	16 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>76 981 515</b>	<b>70 073 546</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 134 064</b>	<b>88 905 669</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	12	372 272	355 585
Andre fordringer	12	788 123	17 357 364
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 160 395</b>	<b>17 712 949</b>

#### Investeringer

Markedsbaserte aksjer	10	134 413	139 438
<b>Sum investeringer</b>		<b>134 413</b>	<b>139 438</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13	3 268 710	12 218 429
---	----	-----------	------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 563 518</b>	<b>30 070 816</b>
-------------------------	--	------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 697 582</b>	<b>118 976 485</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



Aksjekapital	9, 15	1 125 000	1 125 000
Annen innskutt egenkapital	9	2 210 731	2 210 731
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 335 731</b>	<b>3 335 731</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	41 155 874	31 856 967
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 155 874</b>	<b>31 856 967</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 491 605</b>	<b>35 192 698</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	477 363	2 269 111
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>477 363</b>	<b>2 269 111</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	18 900 000	19 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	7 588 818	6 979 809
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 488 818</b>	<b>26 629 809</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 966 181</b>	<b>28 898 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14		94 007
Leverandørgjeld	12	3 073 642	186 698
Skyldige offentlige avgifter	13	74 272	67 804
Annen kortsiktig gjeld	12	29 091 882	54 536 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 239 796</b>	<b>54 884 867</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 205 977</b>	<b>83 783 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 697 582</b>	<b>118 976 485</b>



Organisasjonsnr: 916 291 965  
STOLTZ EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	300 209 856	261 175 486
<b>Sum inntekter</b>		<b>300 209 857</b>	<b>261 175 486</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			17 780 004
Varekostnad		171 502 786	130 060 846
Lønnskostnad	4	92 451 515	86 867 727
Avskrivning	5, 6	2 399 790	2 439 242
Annen driftskostnad	4	25 447 757	20 324 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>291 801 849</b>	<b>257 472 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 408 008</b>	<b>3 702 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-1 156 308	-2 767 413
Annen finansinntekt		316 440	254 063
Verdiendring kortsiktige investeringer		-5 375	21 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-845 243</b>	<b>-2 492 200</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			200 000
Annen finanskostnad		1 047 640	1 145 519
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 047 640</b>	<b>1 345 519</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 892 883</b>	<b>-3 837 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 385 869	553 904
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 129 256</b>	<b>-688 738</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 129 256</b>	<b>-688 738</b>
Minoritetsinteresser	9	5 126 473	



Organisasjonsnr: 916 291 965  
STOLTZ EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	2 628 079	4 025 730
Goodwill	6	1 222 667	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 850 745</b>	<b>4 025 730</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	23 624 916	20 354 490
Maskiner og anlegg	5, 14	2 024 245	1 866 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 275 077	1 225 077
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 924 238</b>	<b>23 446 307</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	910 707	926 288
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	16 000
Andre fordringer	11, 12	235 101	119 232
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 404 308</b>	<b>1 061 520</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 179 291</b>	<b>28 533 557</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	58 072 669	41 660 260
Andre fordringer	12	11 376 662	15 839 556
<b>Sum fordringer</b>		<b>69 449 331</b>	<b>57 499 816</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	10	134 413	142 438
<b>Sum investeringer</b>		<b>134 413</b>	<b>142 438</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13	32 382 592	44 604 573
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>101 966 336</b>	<b>102 246 827</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 145 627</b>	<b>130 780 384</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 15	1 125 000	1 125 000
Annen innskutt egenkapital	9	2 210 731	2 210 731
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 335 731</b>	<b>3 335 731</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	14 468 976	12 501 239
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 468 976</b>	<b>12 501 239</b>
Minoritetsinteresser	9	622 469	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 427 176</b>	<b>15 836 970</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11, 14	18 900 000	19 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	17 129 467	20 746 736
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 029 467</b>	<b>40 396 736</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 029 467</b>	<b>40 396 736</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14		94 007
Leverandørgjeld	12	52 973 704	40 543 370
Betalbar skatt	8		12 131
Skyldige offentlige avgifter	13	6 013 528	6 881 294
Annen kortsiktig gjeld	12	20 701 751	27 015 876
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 688 983</b>	<b>74 546 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 718 451</b>	<b>114 943 414</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 145 627</b>	<b>130 780 384</b>



Organisasjonsnr: 916 291 965  
STOLTZ EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
15

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
B-aksjer	6750.00	150.00	1012500.00
A-aksjer	750.00	150.00	112500.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jomami AS	3000.00	40.00%	A-aksjer
			B-aksjer
Ac Stoltz Invest AS	2250.00	30.00%	B-aksjer
Mk Stoltz Invest AS	2250.00	30.00%	B-aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	7500.00	100.00%

Styremedlem Per Christian Stoltz eier samtlige A-aksjer i selskapet og 2 250 B-aksjer gjennom selskapet Jomami AS. Styremedlem Margarethe Kielland Stoltz eier 2 250 B-aksjer gjennom selskapet MK Stoltz Invest AS. Styremedlem Aase Christine Stoltz eier 2 250 B-aksjer gjennom selskapet AC Stoltz Invest AS.

**Note**  
4

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1145757.00	1021750.00

  

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	203357.00	265936.00

  

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45604.00	

  

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1394718.00	1287686.00

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**



<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Konsernsjef	1300815.00	52033.00	89979.00
Styret	300000.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1600815.00	52033.00	89979.00

Konsernsjefen mottar sin lønn i Stoltz Entreprenør AS. Morselskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56700.00	54600.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	166244.00	212413.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	222944.00	267013.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

## Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Stoltz Entreprenør AS	100.00%	100.00%	19988695.00	4260237.00
Damsgårdssundet AS	100.00%	100.00%	154853.00	39191.00
Stoltz Bolig AS	100.00%	100.00%	23347820.00	-113727.00
Stoltz Rehab AS	93.50%	93.50%	4012731.00	20531.00
Stoltz Riving & Miljøsanering AS	92.00%	92.00%	4502342.00	18112.00
Brennhaugen Focus AS	50.00%	50.00%	-4583130.00	-1258467.00
Hjelteryggen Nord AS	30.00%	30.00%	-197641.00	-51936.00
Florvåg Utbygging AS	40.00%	40.00%	-20785862.00	-964732.00

Redusert eierandel i Stoltz Rehab AS og Stoltz Riving &



Miljøsanering AS som følge av salg av aksjer til ansatte. Det tilknyttede selskapet Lyderhornsvei 40 Utbygging AS ble avviklet i 2021.  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Stoltz Eiendom AS	Damsgårdsveien 145 5160 LAKSEVÅG 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Organisasjonsnr: 916 291 965  
STOLTZ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

## Note

### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74510115.00	71802294.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11395940.00	10195551.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4201018.00	2809265.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2344442.00	2060616.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	92451515.00	86867726.00

### Ytelser til daglig leder

## Note

### Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Konsernsjef	1300815.00	52033.00	89979.00
Styret	361600.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1662415.00	52033.00	89979.00

De fleste av konsernets ansatte er med i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaksordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes



som en prosent av lønn. Det er per 31.12 usikkert hvor stor konsernets forpliktelse knyttet til ordningen er og det er derfor ikke bokført noen avsetning av denne. Årets kostnad består av årets betalt premie.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	469100.00	433500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	579039.00	281392.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1048139.00	714892.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

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 Stoltz Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stoltz Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres 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 og konsernet 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better  
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## 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 og konsernets 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 og konsernets 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- 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 udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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.

## Konklusjon om årsberetningen

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

Uavhengig revisors beretning - Støltz Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 56WGU-26M04-525G4-CPB8P-37U86-HY81W



Bergen, 23. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Eirik Moe  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 56WGU-26M04-525G4-CPBBP-37U86-HY8IN



# 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."

## Eirik Moe

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 46.66.xxx.xxx

2022-06-30 19:31:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 56WGU-26M04-525G4-CPB8P-37U86-HY8IN

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>



Stoltz Eiendom AS  
Årsberetning

---



**Årsberetning for 2021**

**STOLTZ EIENDOM AS  
&  
KONSERN**

**Org.nr. 916 291 965**



**Stoltz Eiendom AS**  
**Årsberetning**

## ÅRSBERETNING 2021

### Virksomhetens art og hvor den drives

Stoltz Eiendom AS ble stiftet 22. februar 1913 og er konsernselskapet i Stoltz-konsernet. Selskapets formål er å drive utvikling, kjøp og salg av eiendommer samt påta seg prosjekter i egen regi. Selskapet kan også gjennom aksjeerwerb eller på annen måte delta i eller gjøre seg interessert i annen virksomhet.

Stoltz Eiendom AS er morselskap til Stoltz Entreprenør AS, Stoltz Bolig AS, Stoltz Rehab AS og Stoltz Riving & Miljøsanering AS. Alle selskapenes virksomhet drives primært i Bergen og omegn. Stoltz Eiendom AS sitt kontor ligger i Bergen. Stoltz gruppen har aktivitet innenfor entreprenørvirksomhet, eiendom og boligutvikling.

### Redegjørelse for årsregnskap, fortsatt drift og fremtidsutsikter

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Utarbeidelse av årsresultatet er gjort på basis av det og styret bekrefter at fortsatt drift er tilstede.

**Konsernets** årsresultat ble 5,1 mill. kr. i 2021 mot et underskudd på 0,7 mill. kr. i 2020. Omsetningen i konsernet ble 300,2 mill. kroner mot 261,2 mill. kr. i 2020. Underskuddet i 2020 skyldes i hovedsak noen enkeltprosjekter og Covid-19 konsekvenser i Stoltz Entreprenør AS. Konsernets driftsresultat ble på 8,4 mill. kr. mot 3,7 mill. kr. i 2020.

**Stoltz Eiendom AS** fikk et årsresultat på 11,8 mill. kr mot 6,6 mill kr. i 2020. Overskuddet skyldes i hovedsak konsernbidrag fra Stoltz Entreprenør AS. Stoltz Eiendom AS fikk en omsetning i 2021 på 6,7 mill. kr. mot 6,1 mill. kr. i 2020. Omsetningen er hovedsakelig leieinntekter. Selskapets bygninger og leiligheter er p.t fullt utleid.

**Stoltz Entreprenør AS** fikk en omsetning i 2021 på kr. 187,6 mill. kr. mot 258,5 mill. kr. i 2020. Reduksjon i omsetning skyldes salget i 2020 av forretningsområdene rehabilitering til Stoltz Rehab AS og demolering til Stoltz Riving & Miljøsanering AS. Driftsresultatet ble på 4,7 mill kr. mot 19,4 mill kr. i 2020. Årsresultatet etter skatt ble på 4,3 mill kr. i 2021 mot 15,5 mill kr. i 2020. Overskuddet i 2021 skyldes i hovedsak enkeltprosjekter. Selskapet hadde ved inngangen av 2021 en tilfredsstillende ordreservert.

**Stoltz Bolig AS** fikk en omsetning på 0,1 mill. kr. i 2021 på en på eget prosjekt. Prosjektet Knarvikparken startet våren 2017 og består av 36 leiligheter hvorav de 3 siste leilighetene ble solgt i 2020. Prosjektet ble ferdigstilt i 4. kvartal 2018. Selskapet har også samarbeidsselskaper/tilknyttede selskaper der man arbeider med langsiktig utvikling av byggeprosjekter. Det er ingen pågående byggeprosjekter i 2021. Driftsresultatet i Stoltz Bolig AS viser et underskudd på 0,5 mill. Resultat etter skatt viser et underskudd på 0,1 mill.

**Stoltz Rehab AS** ble stiftet i 2020 og hadde ingen virksomhet i 2020. Pr 31.12.2020 kjøpte selskapet forretningsområde rehabilitering innen bygg og anlegg fra Stoltz Entreprenør AS, med driftsstart i 2021. Stoltz Rehab AS fikk en omsetning på 66,6 mill i 2021. Driftsresultatet i Stoltz Rehab AS viser et overskudd på 0,4 mill. Resultat etter skatt viser et overskudd på 0,02 mill.



## Stoltz Eiendom AS Årsberetning

---

*Stoltz Riving & Miljøsanering AS* ble stiftet i 2020 og hadde ingen virksomhet i 2020. Pr 31.12.2020 kjøpte selskapet forretningsområde demolering og miljøsanering fra Stoltz Entreprenør AS, med driftsstart i 2021. Stoltz Riving & Miljøsanering AS fikk en omsetning på 58,0 mill i 2021. Driftsresultatet i Stoltz Riving & Miljøsanering AS viser et overskudd på 0,2 mill. Resultat etter skatt viser et overskudd på 0,02 mill.

Konsernets total kapital var ved utgangen av 2021 på 134,1 mill. kr. mot 130,8 mill. kr sammenlignet med 2020.

Egenkapitalen har økt fra 15,8 mill. kr (12,1 % i egenkapitalandel) i 2020 til 18,4 mill. kr (13,7 % egenkapitalandel) i 2021. Økningen i egenkapitalandelen skyldes i hovedsak overskuddet i konsernet. Konsernet har merverdier i datterselskaper, tilknyttede selskaper og tomter. Styret mener på denne bakgrunn at egenkapitalen er tilfredsstillende.

Bankkontobeholdningen i konsernet ved utgangen av 2021 var på 32,4 mill. kr mot 44,6 mill. kr ved utgangen av 2020. Likviditetsanalyse for konsernet viser at likviditeten er tilfredsstillende.

Markedet, dvs. tilgang på oppdrag, har vært noe svakt i 2021 og dette har fortsatt i 2022. Konkurransen om byggeoppdragene er stor, noe som medfører pressede marginer. Konsernet vil ha sterkt fokus på å tilpasse seg markedssituasjonen, driftsforbedringer, kvalitet i leveranser samt fokus på lønnsomhet i prosjektene.

Utbruddet av koronaviruset (COVID-19) har medført noe reduksjon aktivitetsnivået i den norske og internasjonale økonomien og i markeder selskapet opererer i. COVID-19 vil på sikt fortsatt kunne ha uheldige effekter på konsernets drift, men omfanget og varigheten av disse effektene er fortsatt usikker og kan ikke forutsies nøyaktig.

Konsekvensene som den økte geopolitiske spenningen i Europa og verden har på råvarepriser, finansmarkedene og inflasjon vil kunne ha uheldige effekter på konsernets drift. Omfanget og varigheten av konsekvensene er fortsatt usikker og kan ikke forutsies nøyaktig.

Selskapet overvåker nøye konsekvensene av COVID-19 og den geopolitiske spenningen. Konsernet har og vil fortsette med å iverksette tiltak som kreves for å minimere den negative innvirkningen på konsernets ansatte og økonomiske resultater.

Konsernets virksomhet, som i hovedsak er innenfor bygg og anlegg, er en bransje som er konjunkturfølsom for økonomiske endringer. Staten har imidlertid ofte benyttet denne bransjen for å stimulere økonomien ved å igangsette offentlige prosjekter innen bygg og anlegg.

Konsernets selskaper har i 2021 fått tegnet nødvendige forsikringer for styrenes medlemmer og daglige ledere for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



## Stoltz Eiendom AS Årsberetning

---

### Disponering av årets resultat

Årets resultat på konsernbasis ble NOK 5.098.056

Årets resultat i morselskapet ble NOK 11.837.959 og styret foreslår at resultatet disponeres slik:

Tilleggsutbytte	2.539.052 NOK
Overført til annen egenkapital	9.298.907 NOK
<b>Totalt</b>	<b>11.837.959 NOK</b>

### Arbeidsmiljø

Selskapet har 1 ansatt.

Virksomheten kjøper sine tjenester fra Stoltz Entreprenør AS.

### Likestilling

Selskapets styre består av 4 medlemmer, 2 kvinner og 2 menn.

Selskapet arbeider for å fremme diskrimineringslovens formål innenfor vår virksomhet. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering av noen art.

### Ytre miljø

Virksomheten påvirker ikke det ytre miljø.

**Bergen, 31. desember 2021 / 19. mai 2022**

---

Finn J. Sævil  
styremedlem

---

Per Christian Lie Stoltz  
styremedlem

---

Margarethe Kielland Stoltz  
styremedlem

---

Aasa Christine Stoltz  
styreleder

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page  
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

**Finn Jens Sævil**

a53453de-1c9a-4ea1-8bf2-904371e3349f - 2022-06-01 11:28:46 UTC +03:00  
BankID - 26c4c210-3a23-40e7-acb7-31d1da5e6b1f - NO

**Per Christian Lie Stoltz**

46af3c7c-92eb-48df-b0ba-c0887cc2d79c - 2022-06-01 11:54:16 UTC +03:00  
BankID - edbc702c-bec4-45eb-8b90-c3a0aeb7b05b - NO

**Aasa Christine Stoltz**

aff2951f-c334-408a-88f6-e16ba53f70bd - 2022-06-01 13:29:52 UTC +03:00  
BankID - f00b985e-d7d4-4b83-b8fb-3482af340353 - NO

**Margarethe K Stoltz**

101f20a1-16e5-4fc4-b015-917f9c320e71 - 2022-06-02 16:00:29 UTC +03:00  
BankID - e72d9fc3-71d0-4b16-8e48-9057b4d66f0e - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9927a8d1-6cb0-41a5-8db0-4f0f0e25fa43>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



Stoltz Eiendom AS

---



**Årsregnskap for 2021**

**STOLTZ EIENDOM AS**

**&**

**KONSERN**

**Org.nr. 916 291 965**

**Årsregnskap og konsernregnskap**

- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Kontantstrømpoppstilling**
- **Noter**

**Revisjonsberetning**





## Stoltz Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern		
2021	2020	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
0	0	8	2 628 079	4 025 730
0	0	6	1 222 667	0
0	0		<u>3 850 745</u>	<u>4 025 730</u>
<i>Varige driftsmidler</i>				
20 877 472	17 607 046	5, 14	23 624 916	20 354 490
0	0	5, 14	2 024 245	1 866 740
1 275 077	1 225 077	5	1 275 077	1 225 077
<u>22 152 549</u>	<u>18 832 123</u>		<u>26 924 238</u>	<u>23 446 307</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
60 378 074	50 805 859	7	0	0
16 344 941	19 251 687	12	0	0
0	0	7	910 707	926 288
258 500	16 000	10	258 500	16 000
0	0	11, 12	235 101	119 232
<u>76 981 515</u>	<u>70 073 546</u>		<u>1 404 308</u>	<u>1 061 520</u>
<u>99 134 064</u>	<u>88 905 669</u>		<u>32 179 291</u>	<u>28 533 557</u>
<b>Omløpsmidler</b>				
<i>Fordringer</i>				
372 272	355 585	12	58 072 669	41 660 260
788 123	17 357 364	12	11 376 662	15 839 556
<u>1 160 395</u>	<u>17 712 949</u>		<u>69 449 331</u>	<u>57 499 816</u>
<i>Investeringer</i>				
134 413	139 438	10	134 413	142 438
<u>134 413</u>	<u>139 438</u>		<u>134 413</u>	<u>142 438</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter og lignende</i>				
3 268 710	12 218 429	13	32 382 592	44 604 573
<u>4 563 518</u>	<u>30 070 816</u>		<u>101 966 336</u>	<u>102 246 827</u>
<u>103 697 582</u>	<u>118 976 485</u>		<u>134 145 627</u>	<u>130 780 384</u>



## Stoltz Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern		
2021	2020	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
1 125 000	1 125 000	9, 15	1 125 000	1 125 000
0	0	9	0	0
2 210 731	2 210 731	9	2 210 731	2 210 731
<u>3 335 731</u>	<u>3 335 731</u>		<u>3 335 731</u>	<u>3 335 731</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>				
41 155 874	31 856 967	9	14 468 976	12 501 239
<u>41 155 874</u>	<u>31 856 967</u>		<u>14 468 976</u>	<u>12 501 239</u>
0	0	9	622 469	0
<u>44 491 605</u>	<u>35 192 698</u>		<u>18 427 176</u>	<u>15 836 970</u>
<b>Gjeld</b>				
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>				
477 363	2 269 111	8	0	0
<u>477 363</u>	<u>2 269 111</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
18 900 000	19 650 000	11, 14	18 900 000	19 650 000
7 588 818	6 979 809	11	17 129 467	20 746 736
<u>26 488 818</u>	<u>26 629 809</u>		<u>36 029 467</u>	<u>40 396 736</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0	94 007	14	0	94 007
3 073 642	186 698	12	52 973 704	40 543 370
0	0	8	0	12 131
74 272	67 804	13	6 013 528	6 881 294
29 091 882	54 536 358	12	20 701 751	27 015 876
<u>32 239 796</u>	<u>54 884 867</u>		<u>79 688 983</u>	<u>74 546 678</u>
<u>59 205 977</u>	<u>83 783 787</u>		<u>115 718 451</u>	<u>114 943 414</u>
<u>103 697 582</u>	<u>118 976 485</u>		<u>134 145 627</u>	<u>130 780 384</u>

31. desember 2021  
Bergen, 19. mai 2022Margarethe Kielland Stoltz  
StyremedlemFinn Jens Sævil  
StyremedlemPer Christian Lie Stoltz  
Styremedlem, Daglig lederAasa Christine Stoltz  
Styreleder



## Stoltz Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Konsern		
2021	2020	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
11 837 959	6 295 185		6 515 125	-134 836
-14 000 000	-7 600 000		1 156 308	2 767 413
0	0		-12 131	-13 229
0	-175 510		0	-175 510
1 139 018	1 137 154		2 399 791	2 439 242
2 870 257	5 960		-3 942 075	-8 635 790
5 025	0		5 025	0
-1 198 337	175 839		-7 043 583	-11 359 788
653 922	-161 372		-921 540	-15 112 498
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
0	3 850 000		0	3 850 000
-4 459 444	-600 000		-7 139 839	-600 000
-5 762 500	-2 064 498		-242 500	-2 004 498
3 392 352	15 916 947		-115 869	39 793
-6 829 592	17 102 449		-7 498 208	1 285 295
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-140 991	-2 047 137		-1 169 175	-81 067
-94 007	94 007		-94 007	94 007
-2 539 052	-3 350 000		-2 539 052	-3 350 000
-2 774 050	-5 303 130		-3 802 234	-3 337 060
-8 949 720	11 637 947		-12 221 982	-17 164 263
12 218 430	580 482		44 604 574	61 768 837
3 268 710	12 218 429		32 382 592	44 604 574



## Stoltz Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Konsolidering*

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell mer- eller mindreverdi i forhold til bokførte verdier i selskapsregnskapene for identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill i konsernregnskapet. Mer- og mindreverdi avskrives på samme måte som underliggende regnskapsførte verdier i selskapsregnskapet.

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen.

#### *Salgsinntekter/Prosjekter under utførelse*

For langsiktige prosjekter i fremmedregi og regningsarbeider benyttes løpende avregning med fortjeneste for regnskapsføring av opptjente inntekter. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Prosjekter i egenregi for salg behandles som lager inntil minst 30 % av prosjektet er solgt. Når mer enn 30 % er solgt benyttes løpende avregning for de solgte enhetene.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



## Stoltz Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### *Kundefordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Egenregiprosjekter for salg*

Egenregiprosjekter under planlegging er bokført til det laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi. Ferdigstilte usolgte boliger er vurdert til det laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

#### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Leasing / leieavtaler*

Eiendeler, knyttet til leieavtaler som overfører til leietaker det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll, balanseføres. Forpliktelser knyttet til slike leieavtaler behandles som vederlag knyttet til overdragelsen av eiendelene. Kostnader vedrørende leieavtaler som ikke balanseføres er bokført under andre driftskostnader.

#### *Pensjoner*

Selskapet en pensjonsforpliktelse for 1 pensjonist som utbetales over driften. Kapitalisert pensjonsforpliktelse er uvesentlig og er ikke bokført. Bokført pensjonskostnad består av årets utbetalte pensjon.

Selskapets pensjonsordning er en innskuddsbasert ordning. Pensjonspremien kostnadsføres løpende. Selskapet har i tillegg avtalefestet pensjonsavtale (AFP) for de ansatte. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger i dag ikke tilstrekkelig beregningsgrunnlag for å estimere pensjonsforpliktelsen i denne ordningen og det er derfor ikke bokført noe beløp for dette i balansen. For den gamle AFP-ordningen har selskapet foretatt en beregning av mulig forpliktelse.





## Stoltz Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som påløpte tilvirkningskostnader i forhold til forventede totale tilvirkningskostnader (kost-til-kost metode). Kontraktens inntekter er avtalt. Forventede totale tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av erfaringstall, systematiske estimeringsprosedyrer og beste skjønn.

Morselskap			Konsern	
	2021	2020	2021	2020
0	0	0 Kontrakter under utførelse Forskuddsfakturert	173 255 871	167 809 536
0	0	0 produksjon Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i	2 654 299	9 095 770
0	0	0 kundefordringene Utestående fordr.holdt	15 256 347	3 679 023
0	0	0 kontrakt tilbake av kunde ihht	10 236 776	8 906 318



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Lønnskostnader			Konsern	
2021	2020			2021	2020	
1 145 757	1 021 750	Lønninger		74 510 115	71 802 294	
203 357	265 936	Arbeidsgiveravgift		11 395 940	10 195 551	
45 604	0	Pensjonskostnader		4 201 018	2 809 265	
0	0	Andre ytelser		2 344 442	2 060 616	
<u>1 394 718</u>	<u>1 287 686</u>	Sum		<u>92 451 515</u>	<u>86 867 726</u>	

1 i morselskapet og 101 i konsernet.

#### Morselskap

#### Morselskap

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Konsernsjef	1 300 815	52 033	89 979
Styret	<u>300 000</u>		
Total ytelse	<u>1 600 815</u>	<u>52 033</u>	<u>89 979</u>

Konsernsjefen mottar sin lønn i Stoltz Entreprenør AS.

Morselskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Konsern

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Konsernsjef	1 300 815	52 033	89 979
Styret	<u>361 600</u>		
Total ytelse	<u>1 662 415</u>	<u>52 033</u>	<u>89 979</u>

De fleste av konsernets ansatte er med i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaksordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det er per 31.12 usikkert hvor stor konsernets forpliktelse knyttet til ordningen er og det er derfor ikke bokført noen avsetning av denne. Årets kostnad består av årets betalt premie.



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Morselskap		Konsern
	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	
<b>2021</b>		<b>2021</b>
56 700	Lovpålagt revisjon	469 100
97 800	Annen finansiell revisjon	134 700
68 444	Skatte- og avgiftsrådgivning	111 644
0	Annen bistand	332 695

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 5 - Varige driftsmidler

#### Morselskap

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	39 967 076	0	1 225 077	41 192 153
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 409 444	0	50 000	4 459 444
Anskaffelseskost 31.12.2021	44 376 520	0	1 275 077	45 651 597
Akk. avskrivning 31.12.2021	-23 499 048	0	0	-23 499 048
Balanseført pr. 31.12.2021	20 877 472	0	1 275 077	22 152 549
Årets avskrivninger	1 139 018	0	0	1 139 018
Økonomisk levetid	20-35 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

Driftsløsøre består av kunst i kontorlokalet og avskrives ikke.

#### Konsern

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	42 714 520	22 501 388	4 220 751	69 436 659
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 409 444	1 330 944	50 000	5 790 388
Anskaffelseskost 31.12.	47 123 964	23 832 332	4 270 751	75 227 047
Akk. avskrivning 31.12.	-23 499 048	-21 808 087	-2 995 674	-48 302 809
Balanseført pr. 31.12.	23 624 916	2 024 245	1 275 077	26 924 238
Årets avskrivninger	1 139 018	1 173 439	0	2 312 457
Økonomisk levetid	20-35 år	5-8 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Bokført saldo på driftsløsøre består av kunst i kontorlokalet og avskrives ikke.



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Immaterielle eiendeler

##### Konsern

	<b>Goodwill</b>
Tilgang kjøpte eiendeler	1 310 000
Anskaffelseskost 31.12.	1 310 000
Akk. avskrivninger 31.12.	-87 333
Balanseført verdi pr.31.12.	1 222 667
Årets avskrivninger	87 333
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

#### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stoltz Entreprenør AS	Bergen	100 %	100 %	4 260 237	19 988 695	29 470 351
Damsgårdssundet AS	Bergen	100 %	100 %	39 191	154 853	2 009 498
Stoltz Bolig AS	Bergen	100 %	100 %	-113 727	23 347 820	20 823 712
Stoltz Rehab AS	Bergen	94 %	94 %	20 531	4 012 731	3 740 000
Stoltz Riving & Miljøsanering AS	Bergen	92 %	92 %	18 112	4 502 342	4 334 513
Sum				4 224 344	52 006 441	60 378 074

Redusert eierandel i Stoltz Rehab AS og Stoltz Riving & Miljøsanering AS som følge av salg av aksjer til ansatte.

Tilknyttede selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12
Brennhaugen Focus AS	Bergen	50 %	50 %	-1 258 467	-4 583 130
Hjelteryggen Nord AS	Bergen	30 %	30 %	-51 936	-197 641
Florvåg Utbygging AS	Bergen	40 %	40 %	-964 732	-20 785 862
Sum				-2 275 135	-25 566 633
Totalsum				1 949 209	60 378 074

Det tilknyttede selskapet Lyderhornsvei 40 Utbygging AS ble avvirket i 2021.



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### *Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)*

	Brennhaugen Focus AS	Lyderhornsvei 40 Utbygging AS	Florvåg Utbygging AS
<i>Merverdianalyse</i>			
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	50 000		404 400
Henførbart merverdi	350 000		0
Anskaffelseskost	<u>400 000</u>		<u>404 400</u>
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	-629 234		-511 493
Årets resultatandel	-629 234		-511 493
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021</i>			
Inngående balanse 01.01.2021	-2 062 331	-2 001 118	-7 825 462
Årets resultatandel	-629 234	0	-511 493
Andre endringer i løpet av året	0	2 001 118	0
Utgående balanse 31.12.2021	<u>-2 691 565</u>	<u>0</u>	<u>-8 336 955</u>

	Hjelteryggen Nord AS	Overført langsiktig gjeld	Sum
<i>Merverdianalyse</i>			
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	100 000		554 400
Henførbart merverdi	900 000		1 250 000
Anskaffelseskost	<u>1 000 000</u>		<u>1 804 400</u>
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	-15 581		-1 156 308
Årets resultatandel	-15 581		-1 156 308
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021</i>			
Inngående balanse 01.01.2021	926 289	11 888 910	926 288
Årets resultatandel	-15 581	0	-1 156 308
Andre endringer i løpet av året	0	-860 391	1 140 727
Utgående balanse 31.12.2021	<u>910 708</u>	<u>11 028 519</u>	<u>910 707</u>

Tilknyttede selskaper med netto negativ bokført verdi er klassifisert under øvrig langsiktig gjeld. Årsaken til at de balanseføres med negativ andel er at konsernselskap har gitt lån og/eller garantier til disse selskapene.



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:			Konsern	
2021	2020			2021	2020	
1 142 932	0	Betalbar skatt		0	12 131	
0	0	For mye (lite) avsatt tidligere år		0	-66	
-1 791 747	-294 469	Endring utsatt skatt		1 385 869	541 839	
<u>-648 815</u>	<u>-294 469</u>	Årets totale skattekostnad		<u>1 385 869</u>	<u>553 904</u>	

Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:			Konsern	
2021	2020			2021	2020	
11 189 143	6 295 185	Ordinært resultat før skattekostnad		6 515 127	-134 834	
0	70	Permanente forskjeller		-162 162	2 652 883	
5 025	0	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi		0	0	
26 000	0	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter		0	0	
-174 564	0	Tilbakeføring av inntektsført utbytte		0	0	
-14 000 000	-7 600 000	Resultatført konsernbidrag		0	0	
0	-33 750	Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	0	
9 285 241	276 430	Endring i midlertidige forskjeller		217 772	4 828 170	
<u>6 336 082</u>	<u>-1 062 065</u>	Alminnelig inntekt		<u>6 570 737</u>	<u>7 346 219</u>	
0	0	Korreksjonsinntekt fra tidligere år		0	4 935 587	
-1 140 935	0	Anvendt fremførbart underskudd		-6 570 737	-12 226 660	
-5 195 147	0	Ytet konsernbidrag		0	0	
<u>0</u>	<u>-1 062 065</u>	Årets skattegrunnlag		<u>0</u>	<u>55 146</u>	
0	0	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag		0	12 132	



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller		Konsern	
2021	2020			2021	2020
1 915 020	2 331 784	Driftsmidler inkl goodwill		3 073 237	3 190 369
0	1	Utestående fordringer		8 658 349	5 288 409
254 815	318 519	Gevinst- og tapskonto		268 040	9 139 828
		Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig			
0	0	vedlikehold mv		-5 711 081	-11 112 285
<u>2 169 835</u>	<u>2 650 304</u>	Sum		<u>6 288 545</u>	<u>6 506 321</u>
		Akkumulert fremførbart underskudd før			
0	-1 140 935	konsernbidrag		-18 234 359	-24 805 096
<u>2 169 835</u>	<u>1 509 369</u>	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12		<u>-11 945 814</u>	<u>-18 298 775</u>
477 364	332 061	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)		-2 628 079	-4 025 730
<b>Morselskap</b>		<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</b>		<b>Konsern</b>	
<b>2021</b>				<b>2021</b>	
2 461 611		22% skatt av resultat før skatt		1 433 328	
-30 426		Permanente forskjeller (22%)		-35 676	
<u>-3 080 000</u>		Resultatført konsernbidrag uten skatt		<u>-11 783</u>	
<u>-648 815</u>		Beregnet skattekostnad		<u>1 385 869</u>	
-5,8 %		Effektiv skattesats *)		21 %	
		*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt			



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 9 - Egenkapital

##### Morselskap

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 125 000	2 210 731	31 856 967	35 192 698
Årsresultat	0	0	11 837 959	11 837 959
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-2 539 052	-2 539 052
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 125 000</b>	<b>2 210 731</b>	<b>41 155 874</b>	<b>44 491 605</b>

##### Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	1 125 000	2 210 731	12 501 241	0	15 836 972
Årsresultat	0	0	5 126 473	2 783	5 129 256
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-2 539 052	0	-2 539 052
Salg til minoritet	0	0	-619 686	619 686	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 125 000</b>	<b>2 210 731</b>	<b>14 468 976</b>	<b>622 469</b>	<b>18 427 176</b>



## Stoltz Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 10 - Aksjer i andre selskaper

Morselskap Selskap	Bokført verdi
Betomur AS	258 500
Guard System ASA	10
Veidekke ASA	28 775
Noram Drilling Company AS	87 728
AF Gruppen ASA	17 900
Sum	<u>392 913</u>

Aksjene i Betomur AS er klassifisert som langsiktig investering.

#### Konsern

#### Note 11 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsern	
2021	2020		2021	2020
13 900 000	14 744 007	Gjeld til kredittinstitusjoner	13 900 000	14 744 007
<u>3 588 818</u>	<u>2 979 809</u>	Gjeld til nærstående	<u>3 588 818</u>	<u>2 979 809</u>
<u>17 488 818</u>	<u>17 723 816</u>	Sum	<u>17 488 818</u>	<u>17 723 816</u>

  

Morselskap		Øvrig langsiktig gjeld	Konsern	
2021	2020		2021	2020
7 588 818	6 979 809	Gjeld til nærstående	7 588 818	6 979 809

#### Morselskap

Øvrig langsiktig gjeld renteberegnes basert på normrenten for lån fra aksjonærer. Lånet er gitt av nærstående til dagens aksjonærer i selskapet.



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap		Konsern		
2021	2020	Fordringer	2021	2020
215 000	953 558	Kundefordringer	0	0
0	0	Lån til Florvåg Utbygging AS	13 034 627	12 398 958
0	0	Lån til Brennhaugen Focus AS	1 650 000	750 000
0	0	Lån til Hjelteryggen Nord AS	264 386	247 764
<u>215 000</u>	<u>953 558</u>	Sum	<u>14 949 013</u>	<u>13 396 722</u>

Morselskap		Konsern		
2021	2020	Gjeld	2021	
		Gjeld til Stoltz Entreprenør AS	0	
11 887 575	39 778 245		0	
100 686	171 767	Gjeld til Damsgårdssundet AS	0	
8 180 031	10 445 257	Gjeld til Stoltz Bolig AS	0	
<u>20 168 292</u>	<u>50 395 269</u>	Sum	<u>0</u>	

#### Note 13 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2021		2021	
82 343	Bundne skattetrekksmidler utgjør	3 253 576	



## Stoltz Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 14 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
18 900 000	19 650 000	18 900 000	21 622 024
0	94 007	0	94 007
0	0	1 665 689	1 878 017
<u>18 900 000</u>	<u>19 744 007</u>	<u>20 565 689</u>	<u>23 594 048</u>
20 877 473	17 607 047	23 624 916	20 354 491
0	0	1 665 689	1 866 740
<u>20 877 473</u>	<u>17 607 047</u>	<u>25 290 605</u>	<u>22 221 231</u>

#### Morselskap

Stoltz Eiendom AS har avgitt en selvskyldnerkausjon på 34 mill. kr overfor Atradius i forbindelse med garantiramme for garanti i utførelsesperioden/ferdigstillelsesgaranti for datterselskapet Stoltz Entreprenør AS.

Stoltz Eiendom AS har kausjonert for datterselskapet Stoltz Bolig AS med MNOK 7,1.

#### Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
B-aksjer	6 750	150	1 012 500
A-aksjer	750	150	112 500
<u>Sum</u>	<u>7 500</u>		<u>1 125 000</u>

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Jomami AS	750	2 250	3 000	40 %	68,42 %
Ac Stoltz Invest AS	0	2 250	2 250	30 %	15,79 %
Mk Stoltz Invest AS	0	2 250	2 250	30 %	15,79 %
<u>Sum</u>	<u>750</u>	<u>6 750</u>	<u>7 500</u>	<u>100 %</u>	<u>100,00 %</u>

Styremedlem Per Christian Stoltz eier samtlige A-aksjer i selskapet og 2 250 B-aksjer gjennom selskapet Jomami AS. Styremedlem Margarethe Kielland Stoltz eier 2 250 B-aksjer gjennom selskapet MK Stoltz Invest AS. Styremedlem Aase Christine Stoltz eier 2 250 B-aksjer gjennom selskapet AC Stoltz Invest AS.



## Stoltz Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 16 - Vurdering av effekter av Covid-19 og den geopolitiske spenningen

##### Morselskap

Utbruddet av koronaviruset (COVID-19) har medført noe reduksjon aktivitetsnivået i den norske og internasjonale økonomien og i markeder konsernet opererer i. Konsekvensene som COVID-19 og den økte geopolitiske spenningen i Europa og verden har på råvarepriser, finansmarkedene og inflasjon vil kunne ha uheldige effekter på konsernets drift. Omfanget og varigheten av konsekvensene er fortsatt usikker og kan ikke forutsies nøyaktig.

Konsernets virksomhet er innenfor bygg og anlegg og er en bransje som er konjunkturfølsom for økonomiske endringer. Staten har imidlertid ofte benyttet denne bransjen for å stimulere økonomien ved å igangsette offentlige prosjekter innen bygg og anlegg.

Konsernet overvåker nøye virkningen av COVID-19 og den geopolitiske spenningen. Konsernet har og vil fortsette med å iverksette tiltak som kreves for å minimere den negative innvirkningen på konsernets ansatte og økonomiske resultater.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page  
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

**Finn Jens Sævil**

2a8c8e30-d6a7-40b4-ab95-9cdec5116b95 - 2022-06-01 11:28:46 UTC +03:00  
BankID - 26c4c210-3a23-40e7-acb7-31d1da5e6b1f - NO

**Per Christian Lie Stoltz**

d65ff212-0675-4736-8992-de9e7d1909bc - 2022-06-01 11:54:16 UTC +03:00  
BankID - edbc702c-bec4-45eb-8b90-c3a0aeb7b05b - NO

**Aasa Christine Stoltz**

9c1559cf-0e28-4947-800b-7c1a58e4dca8 - 2022-06-01 13:28:23 UTC +03:00  
BankID - 6f265d52-346e-4283-9d5f-08fea8ef8be1 - NO

**Margarethe K Stoltz**

2c56f58c-c579-4e80-aefe-8c665d148a4e - 2022-06-02 15:52:22 UTC +03:00  
BankID - 912a7677-c0f5-485a-9818-bc6a98a541b3 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/c0d59ce3-47ce-4f10-927f-f5983368f761>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com