Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.08.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 933 897	6 688 224
Sum inntekter		**6 933 897**	**6 688 224**
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 408 231	1 394 718
Avskrivning	5, 6	1 408 246	1 139 018
Annen driftskostnad	4	5 676 138	5 683 242
Sum kostnader		**8 492 615**	**8 216 978**
Driftsresultat		**-1 558 718**	**-1 528 754**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	4 436 891	14 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		581 393	504 193
Annen finansinntekt		42 001	192 942
Verdiendring kortsiktige investeringer		-22 809	-5 025
Sum finansinntekter		**5 037 476**	**14 692 110**
Rentekostnad til foretak i samme konsern		957 094	1 062 615
Annen finanskostnad		1 229 414	911 598
Sum finanskostnader		**2 186 508**	**1 974 213**
Netto finans		**2 850 968**	**12 717 897**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 292 250**	**11 189 143**
Skattekostnad på ordinært resultat	8	289 314	-648 816
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 002 936**	**11 837 959**
Årsresultat		**1 002 936**	**11 837 959**
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 250 000	2 539 052
Overføringer annen egenkapital	9	-1 247 064	9 298 907
Sum overføringer og disponeringer		**1 002 936**	**11 837 959**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	22 693 446	20 877 472
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 325 077	1 275 077
Sum varige driftsmidler		**24 018 523**	**22 152 549**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	59 937 449	60 378 074
Lån til foretak i samme konsern	12	12 324 971	16 344 941
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	258 500
Sum finansielle anleggsmidler		**72 520 920**	**76 981 515**
Sum anleggsmidler		**96 539 443**	**99 134 064**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	380 815	372 272
Andre fordringer	12	5 574 271	788 123
Sum fordringer		**5 955 086**	**1 160 395**
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	109 104	134 413
Sum investeringer		**109 104**	**134 413**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13	**2 937 403**	**3 268 710**
Sum omløpsmidler		**9 001 593**	**4 563 518**
SUM EIENDELER		**105 541 036**	**103 697 582**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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
Sum innskutt egenkapital		**3 335 731**	**3 335 731**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	39 908 810	41 155 874
Sum opptjent egenkapital		**39 908 810**	**41 155 874**
Sum egenkapital		**43 244 541**	**44 491 605**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	861 566	477 363
Sum avsetninger for forpliktelser		**861 566**	**477 363**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	19 700 000	18 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 710 316	7 588 818
Sum annen langsiktig gjeld		**26 410 316**	**26 488 818**
Sum langsiktig gjeld		**27 271 882**	**26 966 181**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	590 127	3 073 642
Skyldige offentlige avgifter	13	205 238	74 272
Annen kortsiktig gjeld	12	34 229 248	29 091 882
Sum kortsiktig gjeld		**35 024 613**	**32 239 796**
Sum gjeld		**62 296 495**	**59 205 977**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 541 036**	**103 697 582**

Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	260 774 856	300 209 856
Sum inntekter		**260 774 856**	**300 209 857**
Kostnader			
Varekostnad		138 509 900	171 502 786
Lønnskostnad	4	89 611 737	92 451 515
Avskrivning	5, 6	3 291 564	2 399 790
Annen driftskostnad	4	27 280 547	25 447 757
Sum kostnader		**258 693 748**	**291 801 849**
Driftsresultat		**2 081 108**	**8 408 008**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-905 206	-1 156 308
Annen finansinntekt		64 019	316 440
Verdiendring kortsiktige investeringer		-22 809	-5 375
Sum finansinntekter		**-863 996**	**-845 243**
Annen finanskostnad		1 448 574	1 047 640
Sum finanskostnader		**1 448 574**	**1 047 640**
Netto finans		**-2 312 569**	**-1 892 883**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-231 461**	**6 515 125**
Skattekostnad på ordinært resultat	8	105 029	1 385 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-336 490**	**5 129 256**
Årsresultat		**-336 490**	**5 129 256**
Minoritetsinteresser	9	-391 377	5 126 473

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 623 668	2 628 079
Goodwill	6	960 666	1 222 667
Sum immaterielle eiendeler		**3 584 334**	**3 850 746**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	22 693 445	23 624 916
Maskiner og anlegg	5, 14	2 103 649	2 024 245
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 325 077	1 275 077
Sum varige driftsmidler		**26 122 171**	**26 924 238**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	892 528	910 707
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	258 500
Andre fordringer	11, 12	289 300	235 101
Sum finansielle anleggsmidler		**1 440 328**	**1 404 308**
Sum anleggsmidler		**31 146 833**	**32 179 292**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	53 377 005	58 072 669
Andre fordringer	12	17 087 593	11 376 663
Sum fordringer		**70 464 598**	**69 449 332**
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	109 104	134 413
Sum investeringer		**109 104**	**134 413**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13	**42 199 161**	**32 382 592**

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		**112 772 862**	**101 966 337**
SUM EIENDELER		**143 919 695**	**134 145 629**
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
Sum innskutt egenkapital		**3 335 731**	**3 335 731**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	12 013 725	14 468 976
Sum opptjent egenkapital		**12 013 725**	**14 468 976**
Minoritetsinteresser	9	298 807	622 469
Sum egenkapital		**15 648 263**	**18 427 176**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	18 974	
Sum avsetninger for forpliktelser		**18 974**	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	19 700 000	18 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	20 136 883	17 129 467
Sum annen langsiktig gjeld		**39 836 883**	**36 029 467**
Sum langsiktig gjeld		**39 855 857**	**36 029 467**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	35 281 119	52 973 704
Betalbar skatt	8	27 371	
Skyldige offentlige avgifter	13	13 938 878	6 013 528
Annen kortsiktig gjeld	12	39 168 206	20 701 752
Sum kortsiktig gjeld		**88 415 575**	**79 688 984**

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		**128 271 432**	**115 718 451**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**143 919 695**	**134 145 627**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 600759

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2023

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

Organisasjonsnr: 916 291 965
STOLTZ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 933 897	6 688 224
Sum inntekter		**6 933 897**	**6 688 224**
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 408 231	1 394 718
Avskrivning	5, 6	1 408 246	1 139 018
Annen driftskostnad	4	5 676 138	5 683 242
Sum kostnader		**8 492 615**	**8 216 978**
Driftsresultat		**-1 558 718**	**-1 528 754**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	4 436 891	14 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		581 393	504 193
Annen finansinntekt		42 001	192 942
Verdiendring kortsiktige investeringer		-22 809	-5 025
Sum finansinntekter		**5 037 476**	**14 692 110**
Rentekostnad til foretak i samme konsern		957 094	1 062 615
Annen finanskostnad		1 229 414	911 598
Sum finanskostnader		**2 186 508**	**1 974 213**
Netto finans		**2 850 968**	**12 717 897**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 292 250**	**11 189 143**
Skattekostnad på ordinært resultat	8	289 314	-648 816
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 002 936**	**11 837 959**
Årsresultat		**1 002 936**	**11 837 959**
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 250 000	2 539 052
Overføringer annen egenkapital	9	-1 247 064	9 298 907
Sum overføringer og disponeringer		**1 002 936**	**11 837 959**

Organisasjonsnr: 916 291 965
STOLTZ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	22 693 446	20 877 472
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 325 077	1 275 077
Sum varige driftsmidler		**24 018 523**	**22 152 549**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	59 937 449	60 378 074
Lån til foretak i samme konsern	12	12 324 971	16 344 941
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	258 500
Sum finansielle anleggsmidler		**72 520 920**	**76 981 515**
Sum anleggsmidler		**96 539 443**	**99 134 064**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	380 815	372 272
Andre fordringer	12	5 574 271	788 123
Sum fordringer		**5 955 086**	**1 160 395**
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	109 104	134 413
Sum investeringer		**109 104**	**134 413**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**13**	**2 937 403**	**3 268 710**
Sum omløpsmidler		**9 001 593**	**4 563 518**
SUM EIENDELER		**105 541 036**	**103 697 582**
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
Sum innskutt egenkapital		**3 335 731**	**3 335 731**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	39 908 810	41 155 874
Sum opptjent egenkapital		**39 908 810**	**41 155 874**
Sum egenkapital		**43 244 541**	**44 491 605**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	861 566	477 363
Sum avsetninger for forpliktelser		**861 566**	**477 363**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	19 700 000	18 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 710 316	7 588 818
Sum annen langsiktig gjeld		**26 410 316**	**26 488 818**
Sum langsiktig gjeld		**27 271 882**	**26 966 181**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	590 127	3 073 642
Skyldige offentlige avgifter	13	205 238	74 272
Annen kortsiktig gjeld	12	34 229 248	29 091 882
Sum kortsiktig gjeld		**35 024 613**	**32 239 796**
Sum gjeld		**62 296 495**	**59 205 977**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 541 036**	**103 697 582**

Organisasjonsnr: 916 291 965
STOLTZ EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	260 774 856	300 209 856
Sum inntekter		**260 774 856**	**300 209 857**
Kostnader			
Varekostnad		138 509 900	171 502 786
Lønnskostnad	4	89 611 737	92 451 515
Avskrivning	5, 6	3 291 564	2 399 790
Annen driftskostnad	4	27 280 547	25 447 757
Sum kostnader		**258 693 748**	**291 801 849**
Driftsresultat		**2 081 108**	**8 408 008**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-905 206	-1 156 308
Annen finansinntekt		64 019	316 440
Verdiendring kortsiktige investeringer		-22 809	-5 375
Sum finansinntekter		**-863 996**	**-845 243**
Annen finanskostnad		1 448 574	1 047 640
Sum finanskostnader		**1 448 574**	**1 047 640**
Netto finans		**-2 312 569**	**-1 892 883**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-231 461**	**6 515 125**
Skattekostnad på ordinært resultat	8	105 029	1 385 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-336 490**	**5 129 256**
Årsresultat		**-336 490**	**5 129 256**
Minoritetsinteresser	9	-391 377	5 126 473

Organisasjonsnr: 916 291 965
STOLTZ EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 623 668	2 628 079
Goodwill	6	960 666	1 222 667
Sum immaterielle eiendeler		**3 584 334**	**3 850 746**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	22 693 445	23 624 916
Maskiner og anlegg	5, 14	2 103 649	2 024 245
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 325 077	1 275 077
Sum varige driftsmidler		**26 122 171**	**26 924 238**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	892 528	910 707
Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	258 500
Andre fordringer	11, 12	289 300	235 101
Sum finansielle anleggsmidler		**1 440 328**	**1 404 308**
Sum anleggsmidler		**31 146 833**	**32 179 292**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	53 377 005	58 072 669
Andre fordringer	12	17 087 593	11 376 663
Sum fordringer		**70 464 598**	**69 449 332**
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	109 104	134 413
Sum investeringer		**109 104**	**134 413**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**13**	**42 199 161**	**32 382 592**
Sum omløpsmidler		**112 772 862**	**101 966 337**
SUM EIENDELER		**143 919 695**	**134 145 629**
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
Sum innskutt egenkapital		**3 335 731**	**3 335 731**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	12 013 725	14 468 976
Sum opptjent egenkapital		**12 013 725**	**14 468 976**
Minoritetsinteresser	9	298 807	622 469
Sum egenkapital		**15 648 263**	**18 427 176**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	18 974	
Sum avsetninger for forpliktelser		**18 974**	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	19 700 000	18 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	20 136 883	17 129 467
Sum annen langsiktig gjeld		**39 836 883**	**36 029 467**
Sum langsiktig gjeld		**39 855 857**	**36 029 467**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	35 281 119	52 973 704
Betalbar skatt	8	27 371	
Skyldige offentlige avgifter	13	13 938 878	6 013 528
Annen kortsiktig gjeld	12	39 168 206	20 701 752
Sum kortsiktig gjeld		**88 415 575**	**79 688 984**
Sum gjeld		**128 271 432**	**115 718 451**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**143 919 695**	**134 145 627**

Organisasjonsnr: 916 291 965
STOLTZ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
15

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
B-aksjer	6750.00	150.00	1012500.00
A-aksjer	750.00	150.00	112500.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
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

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	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. Styreleder Aase Christine Stoltz eier 2 250 B-aksjer gjennom selskapet AC Stoltz Invest AS.

Note
4

Lønn og ytelser

Lønn	Årets	Fjorårets
	1127946.00	1145757.00

Arbeidsgiveravgift	Årets	Fjorårets
	233723.00	203357.00

Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	46562.00	45604.00

Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	1408231.00	1394718.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
Konsernsjef	1308315.00	65416.00	112106.00
Styret	368000.00		

Sum ytelse andre led.pers.	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	1676315.00	65416.00	112106.00

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

Note

Ytelser til revisjon

Revisjon	Årets	Fjorårets
	62400.00	56700.00

Andre tjenester	Årets	Fjorårets
	179923.00	166244.00

Sum godtgjørelse til revisor	Årets	Fjorårets
	242323.00	222944.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note
7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Stoltz Entreprenør AS	100.00%	100.00%	21020912.00	4492992.00
Stoltz Bolig AS	100.00%	100.00%	22196569.00	65345.00
Stoltz Rehab AS	93.50%	93.50%	4584294.00	571563.00
Stoltz Riving & Miljøsanering AS	92.00%	92.00%	714604.00	-5356611.00
Brennhaugen Focus AS	50.00%	50.00%	-5062757.00	-479627.00
Hjelteryggen Nord AS	30.00%	30.00%	-259296.00	-61655.00
Florvåg Utbygging AS	40.00%	40.00%	-22442896.00	-1657035.00

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

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Navn	Forretningskontor
Stoltz Eiendom AS	Damsgårdsveien 145 5160 LAKSEVÅG 4601 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring

Organisasjonsnr: 916 291 965
STOLTZ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse

Sum	Sum antall	Sum eierandel

Note

Lønn og ytelser

Lønn	Årets	Fjorårets
	72205516.00	74510115.00

Arbeidsgiveravgift	Årets	Fjorårets
	11081468.00	11395940.00

Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	4776187.00	4201018.00

Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	1548564.00	2344442.00

Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	89611735.00	92451515.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
Konsernsjef	1308315.00	65416.00	112106.00
Styret	368000.00		

Sum ytelse andre led.pers.	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	1676315.00	65416.00	112106.00

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

Revisjon	Årets	Fjorårets
	503600.00	469100.00

Andre tjenester	Årets	Fjorårets
	270718.00	579039.00

Sum godtgjørelse til revisor	Årets	Fjorårets
	774318.00	1048139.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring

Stoltz Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
1 292 250	11 189 143	Resultat før skattekostnad		231 461	6 515 125
-4 436 891	-14 000 000	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		905 206	1 156 308
0	0	Periodens betalte skatt		0	-12 131
1 408 246	1 139 018	Ordinære avskrivninger		3 291 565	2 399 791
-2 492 059	2 870 257	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-12 996 921	-3 942 075
22 809	5 025	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		22 809	5 025
4 956 341	-549 522	Endring i andre tidsavgrensningsposter		19 348 730	-7 043 583
750 696	653 921	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		10 802 850	-921 540
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-773 469	-4 459 444	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-2 489 498	-7 139 839
0	-5 762 500	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-242 500
2 019 970	3 392 352	Netto endring kortsiktige og langsiktige fordringer		-54 199	-115 869
1 246 501	-6 829 592	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 543 697	-7 498 208
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
0	0	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		3 807 416	0
-78 502	-140 991	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-1 169 175
0	-94 007	Netto endring i kassekreditt		0	-94 007
-2 250 000	-2 539 052	Utbetalinger av utbytte		-2 250 000	-2 539 052
-2 328 502	-2 774 050	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 557 416	-3 802 234
-331 305	-8 949 721	Netto endring i likvider i året		9 816 569	-12 221 982
3 268 709	12 218 430	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		32 382 592	44 604 574

Stoltz Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
2 937 404	3 268 709	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		42 199 161	32 382 592

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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 mindreverdier 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 investeringens verdi 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 2022

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 2022

Skatter
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Bruk av estimater
Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Pr. virksomhetsområde		
6 933 897	6 688 224	Leieinntekter	4 901 933	4 577 953
0	0	Bygg og anlegg	247 134 720	295 466 904
0	0	Salg egenregiprosjekter	0	125 000
0	0	Annen driftsinntekt	325 058	0
0	0	Gevinst ved salg av lageravdeling	8 413 144	0
6 933 897	6 688 224		260 774 855	300 169 857

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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). Kontraktenes inntekter er avtalt. Forventede totale tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av erfaringstall, systematiske estimeringsprosedyrer og beste skjønn.

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
0	0	Kontrakter under utførelse	106 363 173	173 255 871
0	0	Forskuddsfakturert produksjon	17 285 199	2 654 299
0	0	Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i kundefordringene	2 294 698	15 256 347
0	0	Utestående fordr.holdt tilbake av kunde ihht kontrakt	7 623 653	10 236 776

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
1 127 946	1 145 757	Lønninger	72 205 516	74 510 115
233 723	203 357	Arbeidsgiveravgift	11 081 468	11 395 940
46 562	45 604	Pensjonskostnader	4 776 187	4 201 018
0	0	Andre ytelser	1 548 564	2 344 442
1 408 231	1 394 718	Sum	89 611 735	92 451 515

1 i morselskapet og 96 i konsernet.

Morselskap

Morselskap
Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Konsernsjef	1 308 315	65 416	112 106
Styret	368 000		
Total ytelse	1 676 315	65 416	112 106

Konsernsjefen mottar sin lønn i Stoltz Entreprenør AS.

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

Konsern
Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Konsernsjef	1 308 315	65 416	112 106
Styret	368 000		
Total ytelse	1 676 315	65 416	112 106

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 2022

Morselskap 2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	Konsern 2022
62 400	Lovpålagt revisjon	503 600
107 600	Annen finansiell revisjon	148 200
66 663	Skatte- og avgiftsrådgivning	114 163
5 660	Annen bistand	8 355

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	46 877 270	0	1 275 077	48 152 347
Tilgang kjøpte driftsmidler	723 469	0	50 000	773 469
Anskaffelseskost 31.12	47 600 739	0	1 325 077	48 925 816
Akk. avskrivning 31.12	-24 907 294	0	0	-24 907 294
Balanseført pr. 31.12	22 693 445	0	1 325 077	24 018 522
Årets avskrivninger	1 408 246	0	0	1 408 246
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.	46 877 270	23 832 332	4 270 751	74 980 353
Tilgang kjøpte driftsmidler	723 469	1 787 568	50 000	2 561 037
Avgang solgte driftsmidler	0	-86 847	0	-86 847
Anskaffelseskost 31.12.	47 600 739	25 533 053	4 320 751	77 454 543
Akk. avskrivning 31.12.	-24 907 294	-23 429 403	-2 995 674	-51 332 371
Balanseført pr. 31.12.	22 693 445	2 103 650	1 325 077	26 122 172
Årets avskrivninger	1 408 246	1 621 317	0	3 029 563
Økonomisk levetid	20-35 år	5-8 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Driftsløsøre består av kunst i kontorlokalet og avskrives ikke.

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Immaterielle eiendeler

Konsern

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.	1 310 000
Anskaffelseskost 31.12.	1 310 000
Akk. avskrivninger 31.12.	-349 334
Balanseført verdi pr.31.12.	960 666
Årets avskrivninger	-262 001
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskap	Kontor	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stoltz Entreprenør AS	Bergen	100 %	100 %	4 492 992	21 020 912	29 470 351
Stoltz Bolig AS	Bergen	100 %	100 %	65 345	22 196 569	20 823 712
Stoltz Rehab AS	Bergen	94 %	94 %	571 563	4 584 294	3 740 000
Stoltz Riving & Miljøsanering AS	Bergen	92 %	92 %	-5 356 611	714 604	5 903 386
Sum				-226 711	48 516 379	59 937 449

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

Tilknyttede selskap	Kontor	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12
Brennhaugen Focus AS	Bergen	50 %	50 %	-479 627	-5 062 757
Hjelteryggen Nord AS	Bergen	30 %	30 %	-61 655	-259 296
Florvåg Utbygging AS	Bergen	40 %	40 %	-1 657 035	-22 442 896
Sum				-2 198 317	-27 764 949
Totalsum				-2 425 028	59 937 449

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

Merverdianalyse	Brennhaugen Focus AS	Florvåg Utbygging AS	Hjelteryggen Nord AS	Overført langsiktig gjeld	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	50 000	404 400	100 000		554 400
Henførbart merverdi	350 000	0	900 000		1 250 000
Anskaffelseskost	400 000	404 400	1 000 000		1 804 400
Beregning av årets resultatandel					
Andel årets resultat	-239 814	-647 214	-18 178		-905 206
Årets resultatandel	-239 814	-647 214	-18 178		-905 206
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022					
Inngående balanse 01.01.2022	-2 691 565	-8 741 354	910 708	11 432 920	910 709
Årets resultatandel	-239 814	-647 214	-18 178	0	-905 206
Andre endringer i løpet av året	0	0	0	887 026	887 026
Utgående balanse 31.12.2022	-2 931 379	-9 388 568	892 530	12 319 946	892 529

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 2022

Note 8 - Skatt

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
431 127	1 142 932	Betalbar skatt	27 371	0
-141 813	-1 791 748	Endring utsatt skatt	77 658	1 385 869
289 314	-648 816	Årets totale skattekostnad	105 029	1 385 869

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
1 292 250	11 189 143	Ordinært resultat før skattekostnad	-231 461	6 515 127
0	0	Permanente forskjeller	708 862	-162 162
25 309	5 025	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	0
0	26 000	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	0
0	-174 564	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	0
-4 436 891	-14 000 000	Resultatført konsernbidrag	0	0
-2 500	0	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	0
644 605	9 285 241	Endring i midlertidige forskjeller	13 847 326	217 772
-2 477 227	6 336 082	Alminnelig inntekt	14 324 727	6 570 737
0	0	Korreksjonsinntekt fra tidligere år	2 237 194	0
0	-1 140 935	Anvendt fremførbart underskudd	-16 437 507	-6 570 737
4 436 891	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
-1 959 664	-5 195 147	Ytet konsernbidrag	0	0
0	0	Årets skattegrunnlag	124 414	0
0	0	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	27 371	0

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
3 712 358	1 915 020	Driftsmidler inkl goodwill	3 605 964	3 073 237

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

0	0	Utestående fordringer	-1 162 930	8 658 349
0	0	Balanseførte leieavtaler i regnskapet, skattemessig ikke aktivert	-52 945	0
203 852	254 815	Gevinst- og tapskonto	-1 317 412	268 040
0	0	Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-8 767 624	-5 711 081
3 916 210	2 169 835	Sum	-7 694 947	6 288 545
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 230 817	-18 234 359
3 916 210	2 169 835	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-11 925 764	-11 945 814
861 566	477 364	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-2 623 668	-2 628 079

Morselskap 2022	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	Konsern 2022
284 295	22% skatt av resultat før skatt	-50 921
5 018	Permanente forskjeller (22%)	155 950
289 313	Beregnet skattekostnad	105 029
22,4 %	Effektiv skattesats *)	-45 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 125 000	2 210 731	41 155 874	44 491 605
Årsresultat	0	0	1 002 936	1 002 936
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-2 250 000	-2 250 000
Egenkapital 31.12.	1 125 000	2 210 731	39 908 810	43 244 541

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	14 468 976	622 469	18 427 176
Årsresultat	0	0	54 887	-391 377	-336 490
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-2 250 000	0	-2 250 000
Negativ minoritet overført annen EK	0	0	-67 715	67 715	0
Justering egenkapital fusjon datter	0	0	-192 422	0	-192 422
Egenkapital 31.12.	1 125 000	2 210 731	12 013 726	298 807	15 648 264

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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	62 419
AF Gruppen ASA	17 900
Sum	367 604

Aksjene i Betomur AS er klassifisert som langsiktig investering.

Konsern

Note 11 - Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021
14 700 000	13 900 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	14 700 000	13 900 000
2 710 316	3 588 818	Gjeld til nærstående	2 710 316	3 588 818
17 410 316	17 488 818	Sum	17 410 316	17 488 818

Morselskap			Konsern	
2022	2021	*Øvrig langsiktig gjeld*	2022	2021
6 710 316	7 588 818	Gjeld til nærstående	6 710 316	7 588 818

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 2022

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

Morselskap			Konsern	
2022	**2021**	*Fordringer*	**2022**	**2021**
926 858	215 000	Kundefordringer	0	0
0	0	Lån til Florvåg Utbygging AS	13 594 627	13 034 627
0	0	Lån til Brennhaugen Focus AS	1 900 000	1 650 000
0	0	Lån til Hjelteryggen Nord AS	382 980	264 386
926 858	215 000	Sum	15 877 607	14 949 013

Morselskap			Konsern
2022	**2021**	*Gjeld*	**2022**
21 462 119	11 887 575	Gjeld til Stoltz Entreprenør AS	0
0	100 686	Gjeld til Damsgårdssundet AS	0
9 604 356	8 180 031	Gjeld til Stoltz Bolig AS	0
31 066 475	20 168 292	Sum	0

Note 13 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern
2022		**2022**
84 749	Bundne skattetrekksmidler utgjør	3 317 296

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 14 - Pant og garantier

Morselskap			Konsern	
2022	2021	*Pantsikret gjeld*	2022	2021
17 900 000	18 900 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19 700 000	18 900 000
0	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Gjeld vedrørende balanseførte leasingavtaler	1 829 814	1 665 689
17 900 000	18 900 000	Sum pantsikret gjeld	21 529 814	20 565 689

Morselskap				
2022	2021	*Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:*	2022	2021
20 168 024	20 877 473	Bygninger, boliger og tomter	22 693 446	23 624 916
0	0	Maskiner og anlegg	1 829 814	1 665 689
20 168 024	20 877 473	Sum	24 523 260	25 290 605

Morselskap
Stoltz Eiendom AS har avgitt en selvskyldnerkausjon på MNOK 20 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, Stoltz Riving&Miljøsanering med MNOK 2,0 og Stoltz Rehab AS med MNOK 0,8.

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
Sum	7 500		1 125 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eier-andel	Stemme-andel
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 %
Sum	750	6 750	7 500	100 %	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

Noter til regnskapet for 2022

AS. Styreleder Aase Christine Stoltz eier 2 250 B-aksjer gjennom selskapet AC Stoltz Invest AS.

Stoltz Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Driftsinntekter			
0	0	Salgsinntekt	2, 3	260 774 856	300 209 856
6 933 897	6 688 224	Annen driftsinntekt		0	0
6 933 897	6 688 224	Sum driftsinntekter		260 774 856	300 209 857
		Driftskostnader			
0	0	Varekostnad		138 509 900	171 502 786
1 408 231	1 394 718	Lønnskostnad	4	89 611 737	92 451 515
1 408 246	1 139 018	Avskrivning	5, 6	3 291 564	2 399 790
5 676 138	5 683 242	Annen driftskostnad	4	27 280 547	25 447 757
8 492 615	8 216 978	Sum driftskostnader		258 693 748	291 801 849
-1 558 718	-1 528 754	Driftsresultat		2 081 108	8 408 008
		Finansinntekter og finanskostnader			
4 436 891	14 000 000	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-905 206	-1 156 308
581 393	504 193	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
42 001	192 942	Annen finansinntekt		64 019	316 440
-22 809	-5 025	Verdiendring kortsiktige investeringer		-22 809	-5 375
957 094	1 062 615	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
1 229 414	911 598	Annen finanskostnad		1 448 574	1 047 640
2 850 968	12 717 897	Netto finansposter		-2 312 569	-1 892 883
1 292 250	11 189 143	Ordinært resultat før skattekostnad		-231 461	6 515 125
289 314	-648 816	Skattekostnad på ordinært resultat	8	105 029	1 385 869
1 002 936	**11 837 959**	**Årsresultat**		**-336 490**	**5 129 256**
		Fordeling			
		Majoritetsinteresser	9	54 887	2 783
		Minoritetsinteresser	9	-391 377	5 126 473
		Overføringer og disponeringer			
2 250 000	2 539 052	Tilleggsutbytte			
-1 247 064	9 298 907	Overføringer annen egenkapital	9		
1 002 936	11 837 959	Sum disponert			

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Utsatt skattefordel	8	2 623 668	2 628 079
0	0	Goodwill	6	960 666	1 222 667
0	0	Sum immaterielle eiendeler		3 584 334	3 850 746
		Varige driftsmidler			
22 693 446	20 877 472	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	22 693 445	23 624 916
0	0	Maskiner og anlegg	5, 14	2 103 649	2 024 245
1 325 077	1 275 077	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 325 077	1 275 077
24 018 523	22 152 549	Sum varige driftsmidler		26 122 171	26 924 238
		Finansielle anleggsmidler			
59 937 449	60 378 074	Investeringer i datterselskap	7	0	0
12 324 971	16 344 941	Lån til foretak i samme konsern	12	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	7	892 528	910 707
258 500	258 500	Investeringer i aksjer og andeler	10	258 500	258 500
0	0	Andre fordringer	11, 12	289 300	235 101
72 520 920	76 981 515	Sum finansielle anleggsmidler		1 440 328	1 404 308
96 539 443	99 134 064	Sum anleggsmidler		31 146 833	32 179 292
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
380 815	372 272	Kundefordringer	12	53 377 005	58 072 669
5 574 271	788 123	Andre fordringer	12	17 087 593	11 376 663
5 955 086	1 160 395	Sum fordringer		70 464 598	69 449 332
		Investeringer			
109 104	134 413	Markedsbaserte aksjer	10	109 104	134 413
109 104	134 413	Sum investeringer		109 104	134 413
2 937 403	3 268 710	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	42 199 161	32 382 592
9 001 593	4 563 518	Sum omløpsmidler		112 772 862	101 966 337
105 541 036	103 697 582	Sum eiendeler		143 919 695	134 145 629

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
1 125 000	1 125 000	Aksjekapital	9, 15	1 125 000	1 125 000
0	0	Overkurs	9	0	0
2 210 731	2 210 731	Annen innskutt egenkapital	9	2 210 731	2 210 731
3 335 731	3 335 731	Sum innskutt egenkapital		3 335 731	3 335 731
		Opptjent egenkapital			
39 908 810	41 155 874	Annen egenkapital	9	12 013 725	14 468 976
39 908 810	41 155 874	Sum opptjent egenkapital		12 013 725	14 468 976
0	0	Minoritetsinteresser	9	298 807	622 469
43 244 541	44 491 605	Sum egenkapital		15 648 263	18 427 176
		Gjeld			
		Avsetninger for forpliktelser			
861 566	477 363	Utsatt skatt	8	18 974	0
861 566	477 363	Sum avsetning for forpliktelser		18 974	0
		Annen langsiktig gjeld			
19 700 000	18 900 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 14	19 700 000	18 900 000
6 710 316	7 588 818	Øvrig langsiktig gjeld	11	20 136 883	17 129 467
26 410 316	26 488 818	Sum annen langsiktig gjeld		39 836 883	36 029 467
		Kortsiktig gjeld			
590 127	3 073 642	Leverandørgjeld	12	35 281 119	52 973 704
0	0	Betalbar skatt	8	27 371	0
205 238	74 272	Skyldige offentlige avgifter	13	13 938 878	6 013 528
34 229 248	29 091 882	Annen kortsiktig gjeld	12	39 168 206	20 701 752
35 024 613	32 239 796	Sum kortsiktig gjeld		88 415 575	79 688 984
62 296 495	59 205 977	Sum gjeld		128 271 432	115 718 451
105 541 036	103 697 582	Sum egenkapital og gjeld		143 919 695	134 145 627

31. desember 2022
Bergen, 29. juni 2023

Margarethe Kielland Stoltz Styremedlem	Finn Jens Sævil Styremedlem	Per Christian Lie Stoltz Styremedlem, Daglig leder
Aasa Christine Stoltz Styreleder	Kenneth Mjanger Øvretvedt Styremedlem	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
1 292 250	11 189 143	Resultat før skattekostnad		231 461	6 515 125
-4 436 891	-14 000 000	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		905 206	1 156 308
0	0	Periodens betalte skatt		0	-12 131
1 408 246	1 139 018	Ordinære avskrivninger		3 291 565	2 399 791
-2 492 059	2 870 257	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-12 996 921	-3 942 075
22 809	5 025	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		22 809	5 025
4 956 341	-549 522	Endring i andre tidsavgrensningsposter		19 348 730	-7 043 583
750 696	653 921	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		10 802 850	-921 540
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-773 469	-4 459 444	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-2 489 498	-7 139 839
0	-5 762 500	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-242 500
2 019 970	3 392 352	Netto endring kortsiktige og langsiktige fordringer		-54 199	-115 869
1 246 501	-6 829 592	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 543 697	-7 498 208
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
0	0	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		3 807 416	0
-78 502	-140 991	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-1 169 175
0	-94 007	Netto endring i kassekreditt		0	-94 007
-2 250 000	-2 539 052	Utbetalinger av utbytte		-2 250 000	-2 539 052
-2 328 502	-2 774 050	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 557 416	-3 802 234
-331 305	-8 949 721	Netto endring i likvider i året		9 816 569	-12 221 982
3 268 709	12 218 430	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		32 382 592	44 604 574
2 937 404	3 268 709	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		42 199 161	32 382 592

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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 mindreverdier 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 investeringens verdi 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Skatter
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Bruk av estimater
Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Pr. virksomhetsområde		
6 933 897	6 688 224	Leieinntekter	4 901 933	4 577 953
0	0	Bygg og anlegg	247 134 720	295 466 904
0	0	Salg egenregiprosjekter	0	125 000
0	0	Annen driftsinntekt	325 058	0
0	0	Gevinst ved salg av lageravdeling	8 413 144	0
6 933 897	6 688 224		260 774 855	300 169 857

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). Kontraktenes inntekter er avtalt. Forventede totale tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av erfaringstall, systematiske estimeringsprosedyrer og beste skjønn.

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
0	0	Kontrakter under utførelse	106 363 173	173 255 871
0	0	Forskuddsfakturert produksjon	17 285 199	2 654 299
0	0	Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i kundefordringene	2 294 698	15 256 347
0	0	Utestående fordringer holdt tilbake av kunde i henhold til kontrakt	7 623 653	10 236 776

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Lønnskostnader	Konsern 2022	Konsern 2021
1 127 946	1 145 757	Lønninger	72 205 516	74 510 115
233 723	203 357	Arbeidsgiveravgift	11 081 468	11 395 940
46 562	45 604	Pensjonskostnader	4 776 187	4 201 018
0	0	Andre ytelser	1 548 564	2 344 442
1 408 231	1 394 718	Sum	89 611 735	92 451 515

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 1 i morselskapet og 96 i konsernet.

Morselskap
Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Konsernsjef	1 308 315	65 416	112 106
Styret	368 000		
Total ytelse	1 676 315	65 416	112 106

Konsernsjefen mottar sin lønn i Stoltz Entreprenør AS.

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

Konsern
Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Konsernsjef	1 308 315	65 416	112 106
Styret	368 000		
Total ytelse	1 676 315	65 416	112 106

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Morselskap 2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	Konsern 2022
62 400	Lovpålagt revisjon	503 600
107 600	Annen finansiell revisjon	148 200
66 663	Skatte- og avgiftsrådgivning	114 163
5 660	Annen bistand	8 355
	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	46 877 270	0	1 275 077	48 152 347
Tilgang kjøpte driftsmidler	723 469	0	50 000	773 469
Anskaffelseskost 31.12	47 600 739	0	1 325 077	48 925 816
Akk. avskrivning 31.12	-24 907 294	0	0	-24 907 294
Balanseført pr. 31.12	22 693 445	0	1 325 077	24 018 522
Årets avskrivninger	1 408 246	0	0	1 408 246
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.	46 877 270	23 832 332	4 270 751	74 980 353
Tilgang kjøpte driftsmidler	723 469	1 787 568	50 000	2 561 037
Avgang solgte driftsmidler	0	-86 847	0	-86 847
Anskaffelseskost 31.12.	47 600 739	25 533 053	4 320 751	77 454 543
Akk. avskrivning 31.12.	-24 907 294	-23 429 403	-2 995 674	-51 332 371
Balanseført pr. 31.12.	22 693 445	2 103 650	1 325 077	26 122 172
Årets avskrivninger	1 408 246	1 621 317	0	3 029 563
Økonomisk levetid	20-35 år	5-8 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Driftsløsøre består av kunst i kontorlokalet og avskrives ikke.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Immaterielle eiendeler

Konsern

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.	1 310 000
Anskaffelseskost 31.12.	1 310 000
Akk. avskrivninger 31.12.	-349 334
Balanseført verdi pr.31.12.	960 666
Årets avskrivninger	-262 001
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskap	Kontor	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stoltz Entreprenør AS	Bergen	100 %	100 %	4 492 992	21 020 912	29 470 351
Stoltz Bolig AS	Bergen	100 %	100 %	65 345	22 196 569	20 823 712
Stoltz Rehab AS	Bergen	94 %	94 %	571 563	4 584 294	3 740 000
Stoltz Riving & Miljøsanering AS	Bergen	92 %	92 %	-5 356 611	714 604	5 903 386
Sum				-226 711	48 516 379	59 937 449

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

Tilknyttede selskap	Kontor	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12
Brennhaugen Focus AS	Bergen	50 %	50 %	-479 627	-5 062 757
Hjelteryggen Nord AS	Bergen	30 %	30 %	-61 655	-259 296
Florvåg Utbygging AS	Bergen	40 %	40 %	-1 657 035	-22 442 896
Sum				-2 198 317	-27 764 949
Totalsum				-2 425 028	59 937 449

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

Merverdianalyse	Brennhaugen Focus AS	Florvåg Utbygging AS	Hjelteryggen Nord AS	Overført langsiktig gjeld	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	50 000	404 400	100 000		554 400
Henførbart merverdi	350 000	0	900 000		1 250 000
Anskaffelseskost	400 000	404 400	1 000 000		1 804 400
Beregning av årets resultatandel					
Andel årets resultat	-239 814	-647 214	-18 178		-905 206
Årets resultatandel	-239 814	-647 214	-18 178		-905 206
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022					
Inngående balanse 01.01.2022	-2 691 565	-8 741 354	910 708	11 432 920	910 709
Årets resultatandel	-239 814	-647 214	-18 178	0	-905 206
Andre endringer i løpet av året	0	0	0	887 026	887 026
Utgående balanse 31.12.2022	-2 931 379	-9 388 568	892 530	12 319 946	892 529

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Skatt

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
431 127	1 142 932	Betalbar skatt	27 371	0
-141 813	-1 791 748	Endring utsatt skatt	77 658	1 385 869
289 314	-648 816	Årets totale skattekostnad	105 029	1 385 869

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
1 292 250	11 189 143	Ordinært resultat før skattekostnad	-231 461	6 515 127
0	0	Permanente forskjeller	708 862	-162 162
25 309	5 025	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	0
0	26 000	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	0
0	-174 564	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	0
-4 436 891	-14 000 000	Resultatført konsernbidrag	0	0
-2 500	0	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	0
644 605	9 285 241	Endring i midlertidige forskjeller	13 847 326	217 772
-2 477 227	6 336 082	Alminnelig inntekt	14 324 727	6 570 737
0	0	Korreksjonsinntekt fra tidligere år	2 237 194	0
0	-1 140 935	Anvendt fremførbart underskudd	-16 437 507	-6 570 737
4 436 891	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
-1 959 664	-5 195 147	Ytet konsernbidrag	0	0
0	0	Årets skattegrunnlag	124 414	0
0	0	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	27 371	0

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern 2022	Konsern 2021
3 712 358	1 915 020	Driftsmidler inkl goodwill	3 605 964	3 073 237
0	0	Utestående fordringer	-1 162 930	8 658 349
0	0	Balanseførte leieavtaler i regnskapet, skattemessig ikke aktivert	-52 945	0
203 852	254 815	Gevinst- og tapskonto	-1 317 412	268 040
0	0	Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-8 767 624	-5 711 081
3 916 210	2 169 835	Sum	-7 694 947	6 288 545
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 230 817	-18 234 359
3 916 210	2 169 835	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-11 925 764	-11 945 814
861 566	477 364	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-2 623 668	-2 628 079

Morselskap 2022	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	Konsern 2022
284 295	22% skatt av resultat før skatt	-50 921
5 018	Permanente forskjeller (22%)	155 950
289 313	Beregnet skattekostnad	105 029
22,4 %	Effektiv skattesats *)	-45 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 125 000	2 210 731	41 155 874	44 491 605
Årsresultat	0	0	1 002 936	1 002 936
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-2 250 000	-2 250 000
Egenkapital 31.12.	1 125 000	2 210 731	39 908 810	43 244 541

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	14 468 976	622 469	18 427 176
Årsresultat	0	0	54 887	-391 377	-336 490
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-2 250 000	0	-2 250 000
Negativ minoritet overført annen EK	0	0	-67 715	67 715	0
Justering egenkapital fusjon datter	0	0	-192 422	0	-192 422
Egenkapital 31.12.	1 125 000	2 210 731	12 013 726	298 807	15 648 264

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	62 419
AF Gruppen ASA	17 900
Sum	367 604

Aksjene i Betomur AS er klassifisert som langsiktig investering.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 - Fordringer og gjeld

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsern 2022	Konsern 2021
14 700 000	13 900 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	14 700 000	13 900 000
2 710 316	3 588 818	Gjeld til nærstående	2 710 316	3 588 818
17 410 316	17 488 818	Sum	17 410 316	17 488 818

Morselskap 2022	Morselskap 2021	*Øvrig langsiktig gjeld*	Konsern 2022	Konsern 2021
6 710 316	7 588 818	Gjeld til nærstående	6 710 316	7 588 818

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

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

Morselskap 2022	Morselskap 2021	*Fordringer*	Konsern 2022	Konsern 2021
926 858	215 000	Kundefordringer	0	0
0	0	Lån til Florvåg Utbygging AS	13 594 627	13 034 627
0	0	Lån til Brennhaugen Focus AS	1 900 000	1 650 000
0	0	Lån til Hjelteryggen Nord AS	382 980	264 386
926 858	215 000	Sum	15 877 607	14 949 013

Morselskap 2022	Morselskap 2021	*Gjeld*	Konsern 2022
21 462 119	11 887 575	Gjeld til Stoltz Entreprenør AS	0
0	100 686	Gjeld til Damsgårdssundet AS	0
9 604 356	8 180 031	Gjeld til Stoltz Bolig AS	0
31 066 475	20 168 292	Sum	0

Note 13 - Bankinnskudd

Morselskap 2022		Konsern 2022
84 749	Bundne skattetrekksmidler utgjør	3 317 296

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 14 - Pant og garantier

Morselskap 2022	Morselskap 2021	*Pantsikret gjeld*	Konsern 2022	Konsern 2021
17 900 000	18 900 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19 700 000	18 900 000
0	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Gjeld vedrørende balanseførte leasingavtaler	1 829 814	1 665 689
17 900 000	18 900 000	Sum pantsikret gjeld	21 529 814	20 565 689

Morselskap 2022	Morselskap 2021	*Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:*	Konsern 2022	Konsern 2021
20 168 024	20 877 473	Bygninger, boliger og tomter	22 693 446	23 624 916
0	0	Maskiner og anlegg	1 829 814	1 665 689
20 168 024	20 877 473	Sum	24 523 260	25 290 605

Morselskap
Stoltz Eiendom AS har avgitt en selvskyldnerkausjon på MNOK 20 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, Stoltz Riving & Miljøsanering AS med MNOK 2,0 og Stoltz Rehab AS med MNOK 0,8.

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
Sum	7 500		1 125 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eier-andel	Stemme-andel
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 %
Sum	750	6 750	7 500	100 %	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. Styreleder Aase Christine Stoltz eier 2 250 B-aksjer gjennom selskapet AC Stoltz Invest AS.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e
visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 17 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Margarethe K Stoltz
dc33da83-71c4-4d0b-ad27-7196d88a4234 - 2023-06-29 17:31:32 UTC +03:00
BankID - c28d9e53-7020-4a1a-a880-2024fa87ef3f - NO

Finn Jens Sævil
7ebc6137-95e8-46ef-8555-5f7733489531 - 2023-06-29 19:18:08 UTC +03:00
BankID - 3e7abbff-cbae-43a7-843b-dabb7337a5a8 - NO

Per Christian Lie Stoltz
7367a77d-42ae-4fae-91d1-3202187fc09c - 2023-06-29 20:34:43 UTC +03:00
BankID - ccf48448-7a39-428f-aa02-5dd5a73c1df2 - NO

Aasa Christine Stoltz
531a363b-0bad-42a2-811f-6c4084ffb424 - 2023-06-30 10:53:35 UTC +03:00
BankID - cbf5dbe1-24c6-4ee6-9b1c-9024155ef1f8 - NO

Kenneth Mjanger Øvretvedt
7c8d38f8-e885-4718-b6f7-777b4a0db078 - 2023-06-30 13:59:16 UTC +03:00
BankID - 48289bb7-3774-481b-9d71-bba75a79ac90 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/79dba032-214c-46bf-a354-2b32d52c3a4e

visma sign
www.vismasign.com

Årsberetning for 2022

STOLTZ EIENDOM AS
&
KONSERN

Org.nr. 916 291 965

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5c9e66d-615d-437b-8c3d-2c1c0c735d92
visma sign
www.vismasign.com

ÅRSBERETNING 2022

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 aksjeerverv 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.

Selskapet har styreansvarsforsikring hos AIG Europe S.A. som omfatter styret og daglige ledere for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

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 et underskudd på kr 0,3 mill. i 2022 mot et overskudd på kr 5,1 mill. i 2021. Underskuddet i 2022 skyldes i hovedsak resultatet i Stoltz Riving & Miljøsanering AS. Omsetningen i konsernet ble kr 260,8 mill. mot kr 300,2 mill. i 2021. Konsernets driftsresultat ble på kr 2,1 mill. mot kr 8,4 mill. i 2021.

Stoltz Eiendom AS fikk en omsetning i 2022 på kr 6,9 mill. mot kr 6,7 mill. i 2021. Omsetningen er hovedsakelig leieinntekter. Selskapets bygninger og leiligheter er p.t fullt utleid. Stoltz Eiendom AS fikk et årsresultat på kr 1,0 mill. mot kr 11,8 mill. i 2021. Overskuddet skyldes i hovedsak konsernbidrag fra datterselskap.

Stoltz Entreprenør AS fikk en omsetning i 2022 på kr 179,2 mill. mot kr 187,6 mill. i 2021. Driftsresultatet ble på kr 5,3 mill. mot kr 4,7 mill. i 2021. Årsresultatet etter skatt ble på kr 4,5 mill. i 2022 mot kr 4,3 mill. i 2021. Overskuddet i 2022 skyldes salg av lageravdelingen i Godvik. Selskapet hadde ved inngangen til 2023 en tilfredsstillende ordrereserve.

Stoltz Bolig AS har ikke hatt omsetning i 2022 og det er ingen pågående byggeprosjekter i 2023. Resultat etter skatt viser et overskudd på kr 0,1 mill.

Stoltz Rehab AS fikk en omsetning på kr 51,2 mill. i 2022 mot kr 66,6 mill. i 2021. Nedgang i omsetningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at selskapet hadde et større prosjekt som ble avsluttet i 2021. Driftsresultatet i Stoltz Rehab AS viser et overskudd på kr 1,1 mill. mot kr 0.4 mill. i 2021. Resultat etter skatt viser et overskudd på kr 0,6 mill. mot kr 0,02 mill. i 2021.

Stoltz Riving & Miljøsanering AS fikk en omsetning i 2022 på kr 52,6 mill. mot kr 58,0 mill. i 2021. Driftsresultatet i Stoltz Riving & Miljøsanering AS viser i 2022 et underskudd på kr 6,6 mill. mot et overskudd på kr 0,2 mill. i 2021. Underskuddet i 2021 skyldes hovedsakelig høyt sykefravær og et

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5c9e66d-615d-437b-8c3d-2c1c0c735d92
visma sign
www.vismasign.com

større prosjekt som er gått med underskudd. Det er igangsatt en flere tiltak selskapet hvor blant annet ny daglig leder har tiltrådt, og selskapet har vist positive resultater i 2023. Resultat etter skatt viser i 2022 et underskudd på kr 5,4 mill. mot et overskudd på kr 0,02 mill. i 2021.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av 2022 på kr 143,9 mill. mot kr 134,1 mill. sammenlignet med 2021.

Egenkapitalen har redusert fra kr 18,4 mill. (13,7 % i egenkapitalandel) i 2021 til kr 15,6 mill. (10,9 % egenkapitalandel) i 2022. Reduksjonen i egenkapitalandelen skyldes i hovedsak underskuddet i konsernet og utdeling av tilleggsutbytte. Konsernet har merverdier i datterselskaper, tilknyttede selskaper og tomter. Styret mener på denne bakgrunn at egenkapitalen er tilfredsstillende.

Bankkontobeholdningen i konsernet ved utgangen av 2022 var på kr 42,2 mill. mot kr 32,4 mill. ved utgangen av 2021. Likviditetsanalyse for konsernet viser at likviditeten er tilfredsstillende, men vi har økende fokus på forfalte fordringer.

Markedet, dvs. tilgang på oppdrag, har vært noe svakt i 2022 og dette har fortsatt i 2023. 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.

Konsekvensene av 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, 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.

Disponering av årets resultat
Årets resultat på konsernbasis ble NOK -336 490.

Årets resultat i morselskapet ble NOK 1 021 910 og styret foreslår at resultatet disponeres slik:

Tilleggsutbytte	2 250 000 NOK
Overført til annen egenkapital	-1 228 090 NOK
Totalt	1 021 910 NOK

Arbeidsmiljø
Selskapet har 1 ansatt.
Virksomheten kjøper sine tjenester fra Stoltz Entreprenør AS.

Likestilling
Selskapets styre består av 5 medlemmer, 2 kvinner og 3 menn. Styreleder er kvinne.
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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5c9e66d-615d-437b-8c3d-2c1c0c735d92
visma sign
www.vismasign.com

Stoltz Eiendom AS
Årsberetning

Åpenhetsloven
Åpenhetsloven skal fremme virksomhetenes respekt for menneskerettighetene og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Rapporten vil bli publisert på våre hjemmesider, www.stoltz.no

Ytre miljø
Virksomheten påvirker ikke det ytre miljø.

Bergen, 31. desember 2022 / 29. juni 2023

Aasa Christine Stoltz
Styreleder

Kenneth Mjanger Øvretvedt
Styremedlem

Finn Jens Sævil
Styremedlem

Margarethe Kielland Stoltz
Styremedlem

Per Christian Lie Stoltz
Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5c9e66d-615d-437b-8c3d-2c1c0c735d92
visma sign
www.vismasign.com

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

Margarethe K Stoltz
0bbc559a-508d-4b30-aa59-ffef37a8cd31 - 2023-06-29 17:34:28 UTC +03:00
BankID - 81928632-7a21-4599-a84f-7954941710cc - NO

Finn Jens Sævil
787765af-2149-4894-9bb3-f29881b8b730 - 2023-06-29 19:18:08 UTC +03:00
BankID - 3e7abbff-cbae-43a7-843b-dabb7337a5a8 - NO

Per Christian Lie Stoltz
b8cc7fe3-2cc1-47da-8600-e71a8433ba0f - 2023-06-29 20:34:43 UTC +03:00
BankID - ccf48448-7a39-428f-aa02-5dd5a73c1df2 - NO

Aasa Christine Stoltz
9ed2dba2-125c-4a39-bda1-e3296a6ce03a - 2023-06-30 11:36:15 UTC +03:00
BankID - 78239287-9092-4737-8477-0c14322ce13d - NO

Kenneth Mjanger Øvretvedt
52bfd2de-2d4f-4732-b459-cb5b1c72d1f3 - 2023-06-30 13:59:16 UTC +03:00
BankID - 48289bb7-3774-481b-9d71-bba75a79ac90 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5c9e66d-615d-437b-8c3d-2c1c0c735d92

visma sign
www.vismasign.com

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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernets 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 rettvisende 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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: DI8VG-LUU4X-1KSJC-HVIEZ-8KTG8-I1XNY

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 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 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 modifiserer vår konklusjon. 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 rettvisende bilde.

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

Bergen, 30.06.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DI8VG-LUU4X-1KSJC-HVIEZ-8KTG8-I1XNY

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."

Eirik Moe
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5994-4-673444
IP: 83.241.xxx.xxx
2023-06-30 15:07:26 UTC

bankID

Eirik Moe
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5994-4-673444
IP: 83.241.xxx.xxx
2023-06-30 15:07:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DI8VG-LUU4X-1KSJC-HVIEZ-8KTG8-I1XNY

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 orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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