



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Lie Stoltz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 123 394	5 997 565
Sum inntekter		6 123 394	5 997 565
Kostnader			
Lønnskostnad	6, 7	1 287 686	2 242 820
Avskrivning	8	1 137 154	1 037 154
Annen driftskostnad	6	3 512 703	2 360 946
Sum kostnader		5 937 543	5 640 920
Driftsresultat		185 851	356 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	9	7 600 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		115 221	277 499
Annen finansinntekt		32 999	41 253
Verdiendring kortsiktige investeringer		33 750	-14 656
Sum finansinntekter		7 781 970	304 096
Rentekostnad til foretak i samme konsern		686 449	102 751
Annen finanskostnad		986 187	962 821
Sum finanskostnader		1 672 636	1 065 572
Netto finans		6 109 334	-761 476
Ordinært resultat før skattekostnad		6 295 185	-404 831
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-294 469	-85 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 589 654	-318 993
Årsresultat		6 589 654	-318 993
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	15		3 350 000
Overføringer annen egenkapital	15	6 589 654	-3 668 993
Sum overføringer og disponeringer		6 589 654	-318 993



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 12	17 607 046	21 918 690
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	1 225 077	1 125 077
Sum varige driftsmidler		18 832 123	23 043 767
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	50 805 859	56 341 361
Lån til foretak i samme konsern	13	19 251 687	
Investeringer i aksjer og andeler	10	16 000	16 000
Sum finansielle anleggsmidler		70 073 546	56 357 361
Sum anleggsmidler		88 905 669	79 401 128
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	355 585	336 776
Andre fordringer	13	17 357 364	5 257 782
Sum fordringer		17 712 949	5 594 558
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	139 438	139 438
Sum investeringer		139 438	139 438
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	12 218 429	580 482
Sum omløpsmidler		30 070 816	6 314 478
SUM EIENDELER		118 976 485	85 715 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	1 125 000	1 125 000
Annen innskutt egenkapital	15	2 210 731	2 210 731
Sum innskutt egenkapital		3 335 731	3 335 731
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	31 856 967	25 267 313
Sum opptjent egenkapital		31 856 967	25 267 313
Sum egenkapital		35 192 698	28 603 044
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	2 269 111	2 563 580
Sum avsetninger for forpliktelser		2 269 111	2 563 580
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	19 650 000	19 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 979 809	8 776 946
Sum annen langsiktig gjeld		26 629 809	28 676 946
Sum langsiktig gjeld		28 898 920	31 240 526
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	94 007	
Leverandørgjeld	13	186 698	161 929
Skyldige offentlige avgifter	2	67 804	106 741
Utbytte	15		3 350 000
Annen kortsiktig gjeld	13	54 536 358	22 253 366
Sum kortsiktig gjeld		54 884 867	25 872 036
Sum gjeld		83 783 787	57 112 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 976 485	85 715 606



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3, 4	261 175 486	283 721 179
Sum inntekter		261 175 486	283 721 180
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		17 780 004	9 372 570
Varekostnad		130 060 846	159 043 477
Lønnskostnad	6, 7	86 867 727	94 678 301
Avskrivning	8	2 439 242	3 415 403
Annen driftskostnad	6	20 324 782	31 624 828
Sum kostnader		257 472 601	298 134 580
Driftsresultat		3 702 885	-14 413 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	9	-2 767 413	-1 631 235
Annen finansinntekt		254 063	442 920
Verdiendring kortsiktige investeringer		21 150	-14 656
Sum finansinntekter		-2 492 200	-1 202 971
Nedskrivning av finansielle eiendeler		200 000	
Annen finanskostnad		1 145 519	1 314 477
Sum finanskostnader		1 345 519	1 314 477
Netto finans		-3 837 719	-2 517 448
Ordinært resultat før skattekostnad		-134 834	-16 930 848
Skattekostnad på ordinært resultat	14	553 904	-3 365 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		-688 738	-13 565 604
Årsresultat		-688 738	-13 565 604
Minoritetsinteresser	15		21 447



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	4 025 730	5 144 947
Sum immaterielle eiendeler		4 025 730	5 144 947
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 12	20 354 490	22 041 690
Maskiner og anlegg	8	1 866 740	3 168 828
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	1 225 077	1 125 077
Sum varige driftsmidler		23 446 307	26 335 595
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	926 288	1 042 225
Investeringer i aksjer og andeler	10	16 000	16 000
Andre fordringer	11, 13	119 232	159 025
Sum finansielle anleggsmidler		1 061 519	1 217 250
Sum anleggsmidler		28 533 556	32 697 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5		17 780 004
Fordringer			
Kundefordringer	13	41 660 261	32 199 911
Andre fordringer	13	15 839 557	14 133 289
Sum fordringer		57 499 817	46 333 200
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	142 438	155 038
Sum investeringer		142 438	155 038
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	44 604 573	61 768 837



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		102 246 829	126 037 079
SUM EIENDELER		130 780 384	158 734 871
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	1 125 000	1 125 000
Annen innskutt egenkapital	15	2 210 731	
Sum innskutt egenkapital		3 335 731	1 125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	12 501 239	15 735 617
Sum opptjent egenkapital		12 501 239	15 735 617
Minoritetsinteresser	15		465 091
Sum egenkapital		15 836 970	17 325 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	19 650 000	19 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	20 746 736	20 577 803
Sum annen langsiktig gjeld		40 396 736	40 477 803
Sum langsiktig gjeld		40 396 736	40 477 803
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	94 007	
Leverandørgjeld	13	40 543 371	57 498 814
Betalbar skatt	14	12 131	13 229
Skyldige offentlige avgifter	2	6 881 294	10 674 186
Utbytte	15		3 350 000
Annen kortsiktig gjeld	13	27 015 876	29 395 131
Sum kortsiktig gjeld		74 546 679	100 931 360



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		114 943 415	141 409 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		130 780 385	158 734 871



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering

Uavhengig revisors beretning - Stoltz Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: KDPTC-VW2L4-GEMVO-1FQVF-YGBH4-DO2HC



Building a better
working world

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

Bergen, 20. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eirik Moe
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KDPTC-VW2L4-GEMVO-1FQVF-YGBH4-DO2HC

Uavhengig revisors beretning - Stoltz Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



PENNEO

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

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

Eirik Moe

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-673444

IP: 84.48.xxx.xxx

2021-05-20 17:48:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: KDPTC-VW2L4-GEMVO-TFQVF-YGBH4-DO2HC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Stoltz Eiendom AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Stoltz Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Note	2020	2019	
					Driftsinntekter
0	0				Salgsinntekt
6 123 394	5 997 565	3, 4	261 175 486	283 721 179	Annen driftsinntekt
6 123 394	5 997 565		0	0	Sum driftsinntekter
			261 175 486	283 721 180	
					Driftskostnader
					Beholdningsendring
0	0		17 780 004	9 372 570	egentilvirkede varer
0	0		130 060 846	159 043 477	Varekostnad
1 287 686	2 242 820	6, 7	86 867 727	94 678 301	Lønnskostnad
1 137 154	1 037 154	8	2 439 242	3 415 403	Avskrivning
3 512 703	2 360 946	6	20 324 782	31 624 828	Annen driftskostnad
5 937 543	5 640 920		257 472 601	298 134 580	Sum driftskostnader
185 851	356 645		3 702 885	-14 413 400	Driftsresultat
					Finansinntekter og finanskostnader
					Inntekt på inv. i datterselskap og
7 600 000	0	9	-2 767 413	-1 631 235	tilknyttet selskap
115 221	277 499		0	0	Renteinntekt fra foretak i samme
32 999	41 253		254 063	442 920	konsern
					Annen finansinntekt
33 750	-14 656		21 150	-14 656	Verdiendring kortsiktige
					investeringer
0	0		200 000	0	Nedskrivning av finansielle
					eiendeler
686 449	102 751		0	0	Rentekostnad til foretak i samme
986 187	962 821		1 145 519	1 314 477	konsern
6 109 334	-761 476		-3 837 719	-2 517 448	Annen finanskostnad
					Netto finansposter
					Ordinært resultat før
6 295 185	-404 831		-134 834	-16 930 848	skattekostnad
					Skattekostnad på ordinært
-294 469	-85 838	14	553 904	-3 365 244	resultat
6 589 654	-318 993		-688 738	-13 565 604	Årsresultat
					Fordeling
					Majoritetsinteresser
		15	-688 738	-13 587 051	Minoritetsinteresser
		15	0	21 447	
					Overføringer og disponeringer
0	3 350 000	15			Ordinært utbytte
6 589 654	-3 668 993	15			Overføringer annen egenkapital
6 589 654	-318 993				Sum disponert



Stoltz Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern		
2020	2019	Note	2020	2019
Anleggsmidler				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
0	0	14	4 025 730	5 144 947
0	0		4 025 730	5 144 947
<i>Varige driftsmidler</i>				
17 607 046	21 918 690	8, 12	20 354 490	22 041 690
0	0	8	1 866 740	3 168 828
1 225 077	1 125 077	8	1 225 077	1 125 077
18 832 123	23 043 767		23 446 307	26 335 595
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
50 805 859	56 341 361	9	0	0
19 251 687	0	13	0	0
0	0	9	926 288	1 042 225
16 000	16 000	10	16 000	16 000
0	0	11, 13	119 232	159 025
70 073 546	56 357 361		1 061 519	1 217 250
88 905 669	79 401 128		28 533 556	32 697 792
Omløpsmidler				
0	0	5	0	17 780 004
<i>Fordringer</i>				
355 585	336 776	13	41 660 261	32 199 911
17 357 364	5 257 782	13	15 839 557	14 133 289
17 712 949	5 594 558		57 499 817	46 333 200
<i>Investeringer</i>				
139 438	139 438	10	142 438	155 038
139 438	139 438		142 438	155 038
<i>Bankinnskudd, kontanter og lignende</i>				
12 218 429	580 482	2	44 604 573	61 768 837
30 070 816	6 314 478		102 246 829	126 037 079
118 976 485	85 715 606		130 780 384	158 734 871



Stoltz Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern		
2020	2019	Note	2020	2019
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
1 125 000	1 125 000	15, 16	1 125 000	1 125 000
0	0	15	0	0
2 210 731	2 210 731	15	2 210 731	0
<u>3 335 731</u>	<u>3 335 731</u>		<u>3 335 731</u>	<u>1 125 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>				
31 856 967	25 267 313	15	12 501 239	15 735 617
<u>31 856 967</u>	<u>25 267 313</u>		<u>12 501 239</u>	<u>15 735 617</u>
0	0	15	0	465 091
<u>35 192 698</u>	<u>28 603 044</u>		<u>15 836 970</u>	<u>17 325 708</u>
Gjeld				
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>				
2 269 111	2 563 580	14	0	0
<u>2 269 111</u>	<u>2 563 580</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
19 650 000	19 900 000	11, 12	19 650 000	19 900 000
6 979 809	8 776 946	11	20 746 736	20 577 803
<u>26 629 809</u>	<u>28 676 946</u>		<u>40 396 736</u>	<u>40 477 803</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
94 007	0	12	94 007	0
186 698	161 929	13	40 543 371	57 498 814
0	0	14	12 131	13 229
67 804	106 741	2	6 881 294	10 674 186
0	3 350 000	15	0	3 350 000
54 536 358	22 253 366	13	27 015 876	29 395 131
<u>54 884 867</u>	<u>25 872 036</u>		<u>74 546 679</u>	<u>100 931 360</u>
<u>83 783 787</u>	<u>57 112 562</u>		<u>114 943 415</u>	<u>141 409 163</u>
<u>118 976 485</u>	<u>85 715 606</u>		<u>130 780 385</u>	<u>158 734 871</u>

31. desember 2020
Bergen, 5. mai 2020

Aasa Christine Stoltz
styremedlem

Margarethe Stoltz
styremedlem

Per Christian Stoltz
styremedlem, daglig leder

Finn Jens Sævil
styreleder



Stoltz Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Konsern		
2020	2019	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
6 295 185	-404 831		-134 836	-13 565 605
				Resultat før skattekostnad
				Resultatandel i
-7 600 000	0		2 767 413	1 631 235
0	0		-13 229	-1 308 353
-175 510	0		-175 510	-470 157
1 137 154	1 037 154		2 439 242	3 415 404
				Ordinære avskrivninger
5 960	-463 981		-8 635 790	58 643 921
				Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld
				Endring i andre
175 839	333 420		-11 359 788	-963 468
				tidsavgrensingsposter
-161 372	501 762		-15 112 498	47 382 977
				Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
3 850 000	0		3 850 000	779 842
				Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler
-600 000	-251 208		-600 000	-251 208
				Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler
-2 064 498	0		-2 004 498	0
				Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak
15 916 947	8 404 502		39 793	169 292
				Netto endring kortsiktige og langsiktige fordringer
17 102 449	8 153 294		1 285 295	697 926
				Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-2 047 137	-5 179 093		-81 067	-7 000 800
				Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld
94 007	0		94 007	-1 707 435
				Netto endring i kassekreditt
-3 350 000	-3 350 000		-3 350 000	-3 350 000
				Utbetalinger av utbytte
-5 303 130	-8 529 093		-3 337 060	-12 058 235
				Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter
11 637 947	125 963		-17 164 263	36 022 668
				Netto endring i likvider i året
				Kontanter og bankinnskudd per
580 482	454 519		61 768 837	25 746 169
				01.01
12 218 429	580 482		44 604 574	61 768 837
				Kontanter og bankinnskudd per 31.12



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens 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 2020

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 2020

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 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern
2020		2020
66 476	Bundne skattetrekksmidler utgjør	3 578 069

Note 3 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
6 123 394	5 997 565	Leieinntekter	3 755 427	4 198 805
0	0	Bygg og anlegg	236 884 509	266 995 867
0	0	Salg egenregiprojekter	20 535 550	10 560 985
<u>6 123 394</u>	<u>5 997 565</u>		<u>261 175 486</u>	<u>281 755 657</u>



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - 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		
2020	2019	2020	2019	
0	0	Kontrakter under utførelse	167 809 536	185 019 000
		Forskuddsfakturert		
0	0	produksjon	9 095 770	23 311 247
		Opptjente, ikke fakturerte		
		inntekter inkl. i		
0	0	kundefordringene	3 679 023	6 582 134
		Utestående fordr.holdt		
		tilbake av kunde ihht		
0	0	kontrakt	8 906 318	12 554 039

Note 5 - Varer

Morselskap		Konsern		
2020	2019	2020	2019	
0	0	Ferdigstilte boliger for salg	0	17 780 004

Konsern

Prosjektbeholdningen er vurdert til det laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Lønnskostnader		Konsern	
2020	2019			2020	2019
978 456	1 824 597	Lønninger		71 802 294	77 237 555
265 936	371 985	Arbeidsgiveravgift		10 195 551	11 767 675
43 294	44 012	Pensjonskostnader		2 809 265	3 827 504
0	2 226	Andre ytelser		2 060 616	1 845 567
<u>1 287 686</u>	<u>2 242 820</u>	Sum		<u>86 867 726</u>	<u>94 678 301</u>

Antall sysselsatte årsverk er 3 i morselskapet og 127 i konsernet.

Morselskap

Morselskap

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Konsernsjef	1 689 619	84 481	56 430
Styret	<u>473 500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total ytelse	<u>2 163 119</u>	<u>84 481</u>	<u>56 430</u>

Konsernsjefen mottar lønn både fra Stoltz Eiendom AS og Stoltz Entreprenør AS. Oppgitt lønn er totalt for begge selskapene.

Morselskap	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	Konsern
2020		2020
54 600	Lovpålagt revisjon	433 500
14 575	Annen finansiell revisjon	50 454
35 325	Skatte- og avgiftsrådgivning	56 025
162 513	Annen bistand	174 913

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Pensjoner

Morselskap

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

Konsern

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.

Morselskap		Konsern			
2020	2019	2020	2019		
0			Betalt premie AFP	1 290 322	1 275 918
			Betalt premie innskuddsbasert		
43 294	44 012	1 518 943	pensjonsordning		2 851 586
0		390 002	Arbeidsgiveravgift		575 772
<u>43 294</u>	<u>44 012</u>	<u>3 199 267</u>	Netto pensjonskostnad	<u>4 703 276</u>	

Note 8 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	43 264 566	30 523 348	4 120 751	77 908 665
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 124 444	0	100 000	3 224 444
Avgang solgte driftsmidler	-3 674 490	-8 022 000	0	-11 696 490
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>42 714 520</u>	<u>22 501 348</u>	<u>4 220 751</u>	<u>69 436 619</u>
Akk. avskrivning 31.12.	-22 360 030	-20 634 608	-2 995 674	-45 990 312
Tilbakeførte avskrivninger	0	8 022 000	0	8 022 000
<u>Balansført pr. 31.12.</u>	<u>20 354 490</u>	<u>1 866 740</u>	<u>1 225 077</u>	<u>23 446 307</u>
Årets avskrivninger	-1 137 154	-1 302 088	0	-2 439 242
Økonomisk levetid	20-35 år	5-8 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Forventer ingen verdiforringelse på boligene da de vedlikeholdes løpende.



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stoltz Entreprenør AS	Bergen	100 %	100 %	15 528 425	29 728 459	29 470 351
Damsgårdssundet AS	Bergen	100 %	100 %	27 253	157 432	2 009 498
Stoltz Bolig AS	Bergen	100 %	100 %	1 527 781	20 645 479	19 266 010
Stoltz Rehab AS	Bergen	100 %	100 %	-7 800	22 200	30 000
Stoltz Riving & Miljøsanering AS	Bergen	100 %	100 %	-10 284	19 716	30 000
Sum				17 065 375	50 573 286	50 805 859

Stoltz Rehab AS og Stoltz Riving & Miljøservice AS ble stiftet i slutten av 2020. Selskapene kjøpte virksomhetene knyttet til rehabilitering og riving fra Stoltz Entreprenør AS med virkning fra 31.12.20.

Tilknyttede selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12
Brennhaugen Focus AS	Bergen	50 %	50 %	-3 553 118	-3 324 663
Lyderhornsvei 40 Utbygging AS	Bergen	50 %	50 %	-894 787	-4 002 233
Florvåg Utbygging AS	Bergen	40 %	40 %	-1 308 173	-19 821 129
Hjelteryggen Nord AS	Bergen	30 %	30 %	-5 698	-145 705
Sum				-5 761 776	-27 293 730



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

	Brennhaugen Focus AS	Lyderhornsvei 40 Utbygging AS	Florvåg Utbygging AS
<i>Merverdianalyse</i>			
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	50 000	50 000	404 400
Henførbart merverdi	350 000	0	0
Anskaffelseskost	400 000	50 000	404 400
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	-1 776 559	-447 394	-541 751
Årets resultatandel	-1 776 559	-447 394	-541 751
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2020</i>			
Inngående balanse 01.01.2020	114 228	-1 553 724	-7 283 711
Årets resultatandel	-1 776 559	-447 394	-541 751
Andre endringer i løpet av året	-400 000	0	0
Utgående balanse 31.12.2020	-2 062 331	-2 001 118	-7 825 462
	Hjelteryggen Nord AS	Overført langsiktig gjeld	Sum
<i>Merverdianalyse</i>			
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	100 000		604 400
Henførbart merverdi	900 000		1 250 000
Anskaffelseskost	1 000 000		1 854 400
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	-1 709		-2 767 413
Årets resultatandel	-1 709		-2 767 413
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2020</i>			
Inngående balanse 01.01.2020	927 998	8 837 434	1 042 225
Årets resultatandel	-1 709	0	-2 767 413
Andre endringer i løpet av året	0	3 051 476	2 651 476
Utgående balanse 31.12.2020	926 289	11 888 910	926 288

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 2020

Note 10 - Aksjer i andre selskaper

Morselskap	
Selskap	Bokført verdi
Betomur AS	16 000
Guard System ASA	10
Veidekke ASA	28 775
Noram Drilling Company AS	92 753
AF Gruppen ASA	17 900
Sum	<u>155 438</u>

Aksjene i Betomur AS er klassifisert som langsiktig investering.

Konsern

Note 11 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsern	
2020	2019		2020	2019
14 744 007	14 900 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	14 744 007	14 900 000
2 979 809	4 776 946	Gjeld til nærstående	2 979 809	4 776 946
<u>17 723 816</u>	<u>19 676 946</u>	Sum	<u>17 723 816</u>	<u>19 676 946</u>

Morselskap		Øvrig langsiktig gjeld	Konsern	
2020	2019		2020	2019
6 979 809	8 776 946	Gjeld til nærstående	6 979 809	8 776 946

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 2020

Note 12 - Pant og garantier

Morselskap			Konsern	
2020	2019	<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
19 650 000	19 900 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	21 622 024	22 863 423
94 007	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<u>19 744 007</u>	<u>19 900 000</u>	Sum pantsikret gjeld	<u>21 622 024</u>	<u>22 863 423</u>

Morselskap			Konsern	
2020	2019	<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
17 607 047	21 918 690	Bygninger, boliger og tomter	17 730 047	22 041 690
0	0	Maskiner og anlegg	1 866 740	2 880 574
<u>17 607 047</u>	<u>21 918 690</u>	Sum	<u>19 596 787</u>	<u>24 922 264</u>

Morselskap

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

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

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap			Konsern	
2020	2019	<i>Fordringer</i>	2020	
953 558	259 742	Kundefordringer	0	
0	5 100 457	Fordring på Stoltz Bolig AS	0	
<u>953 558</u>	<u>5 360 199</u>	Sum	<u>0</u>	

Morselskap			Konsern	
2020	2019	<i>Gjeld</i>	2020	
39 778 245	7 802 971	Gjeld til Stoltz Entreprenør AS	0	
171 767	0	Gjeld til Damsgårdssundet AS	0	
10 445 257	0	Gjeld til Stoltz Bolig AS	0	
0	10 000 000	Avgitt konsernbidrag	0	
<u>50 395 269</u>	<u>17 802 971</u>	Sum	<u>0</u>	



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 14 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:			Konsern	
2020	2019		2020	2019		
0	0	Betalbar skatt	12 131	13 229		
0	0	For mye (lite) avsatt tidligere år	-66	1 435		
-294 469	-85 838	Endring utsatt skatt	541 839	-3 379 908		
-294 469	-85 838	Årets totale skattekostnad	553 904	-3 365 244		

Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:			Konsern	
2020	2019		2020	2019		
		Ordinært resultat før skattekostnad	-134 834	-16 930 848		
6 295 185	-404 831	Permanente forskjeller	2 652 883	1 627 759		
70	0	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	0		
0	14 656	Resultatført konsernbidrag	0	0		
-7 600 000	0	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	0		
-33 750	0	Endring i midlertidige forskjeller	4 828 170	-16 732 950		
276 430	311 305	Alminnelig inntekt	7 346 219	-32 036 039		
-1 062 065	-78 870	Korrekasjonsinntekt fra tidligere år	4 935 587	32 096 172		
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-12 226 660	0		
0	0	Årets skattegrunnlag	55 146	60 133		
-1 062 065	-78 870	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	12 132	13 229		
0	0					



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller			Konsern	
2020	2019		2020	2019		
2 331 785	2 690 185	Driftsmidler inkl goodwill	3 190 369	1 394 911		
0	0	Utestående fordringer	5 288 409	10 520 000		
318 519	236 549	Gevinst- og tapskonto	9 139 828	9 128 732		
		Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig				
0	0	vedlikehold mv	-11 112 285	-12 333 597		
		Gevinst salg				
8 804 772	8 804 772	utstyr/eiendommer				
<u>11 455 076</u>	<u>11 731 506</u>	Sum	<u>6 506 321</u>	<u>8 710 046</u>		
		Akkumulert fremførbart underskudd før				
-1 140 935	-78 870	konsernbidrag	-24 805 096	-32 096 169		
<u>10 314 141</u>	<u>11 652 636</u>	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-18 298 775</u>	<u>-23 386 123</u>		
		Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)				
2 269 111	2 563 580		-4 025 730	-5 144 947		
Morselskap		Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt			Konsern	
2020			2020			
1 384 941		22% skatt av resultat før skatt	-29 663			
0		For mye/lite avsatt tidligere år	-67			
-7 410		Permanente forskjeller (22%)	583 634			
-1 672 000		Resultatført konsernbidrag uten skatt				
<u>-294 469</u>		Beregnet skattekostnad	<u>553 904</u>			
-4,7 %		Effektiv skattesats *)	-411 %			
		*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt				



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 15 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 125 000	2 210 731	25 267 313	28 603 044
Årsresultat	0	0	6 589 654	6 589 654
Egenkapital 31.12.2020	1 125 000	2 210 731	31 856 967	35 192 698

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	13 524 886	465 091	17 325 708
Årsresultat	0	0	-688 738	0	-688 738
Utbytte til minoritet	0	0	0	-800 000	-800 000
Kjøpt ut minoritet	0	0	-334 909	334 909	0
Egenkapital 31.12.	1 125 000	2 210 731	12 501 239	0	15 836 970

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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	40,00 %	68,42 %
Ac Stoltz Invest AS	0	2 250	2 250	30,00 %	15,79 %
Mk Stoltz Invest AS	0	2 250	2 250	30,00 %	15,79 %
Sum	750	6 750	7 500	100,00 %	100,00 %

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



Stoltz Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 17 - Vurdering av effekter av Covid-19

Morselskap

Utbruddet av COVID-19 kan medføre en potensiell langvarig reduksjon aktivitetsnivået i den norske og internasjonale økonomien. Dette vil kunne ha uheldige effekter på selskapets og datterselskapenes drift, men omfanget og varigheten av disse effektene er fortsatt usikker og kan ikke forutsies nøyaktig på dette tidspunktet. Gruppens virksomhet er i all hovedsak innenfor bygg og anlegg og er en bransje som er konjunkturfølsom for økonomiske endringer. Staten har imidlertid ofte benyttet denne bransjen for å stimulere økonomien ved å igangsette offentlige prosjekter innen bygg og anlegg.

Selskapet overvåker nøye virkningen av det pågående COVID-19-utbruddet og vil iverksette tiltak som kreves for å minimere den negative innvirkningen på våre ansatte og økonomiske resultater.



Stoltz Eiendom AS



Årsrapport for 2020
STOLTZ EIENDOM AS

&

KONSERN

Org.nr. 916 291 965

- **Årsberetning**
- **Årsregnskap**
 - Resultatregnskap**
 - Balanse**
 - Noteopplysninger**
 - Kontantstrømoppstilling**
- **Revisjonsberetning**



Stoltz Eiendom AS

ÅRSBERETNING 2020

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 aksjeverv eller på annen måte delta i eller gjøre seg interessert i annen virksomhet.

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

Redegjørelse for årsregnskap, fortsatt drift og fremtidsutsikter

Fortsatt drift-forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet, og styret bekrefter at fortsatt drift-forutsetningen er tilstede.

Konsernets årsresultat ble minus 0,7 mill. kr. i 2020 mot et underskudd på 13,6 mill. kr. i 2019. Omsetningen i konsernet ble 261,2 mill. kroner mot 283,7 mill. kr. i 2019. Underskuddet skyldes i hovedsak noen enkeltprosjekter og Covid-19 konsekvenser i Stoltz Entreprenør AS. Konsernets driftsresultat ble på 3,7 mill. kr. mot minus 14,4 mill. kr. i 2019.

Stoltz Eiendom AS fikk et årsresultat på 6,6 mill. kr mot minus 0,3 mill. kr. i 2019. Overskuddet skyldes i hovedsak konsernbidrag fra Stoltz Entreprenør AS. Stoltz Eiendom AS fikk en omsetning i 2020 på 6,1 mill. kr. mot 6,0 mill. kr. i 2019. Omsetningen er hovedsakelig leieinntekter. Selskapets bygninger og leiligheter er p.t fullt utleid.

Stoltz Entreprenør AS fikk en omsetning i 2020 på kr. 258,4 mill. kr. mot 267,0 mill. kr. i 2019. Driftsresultatet ble på 19,4 mill. kr. mot minus 15,2 mill. kr. i 2019. Årsresultatet etter skatt ble på 15,5 mill. kr. i 2020 mot minus 11,6 mill. kr. i 2019. Overskuddet i 2020 skyldes i hovedsak enkeltprosjekter og salg av de to forretningsområdene rehabilitering og demolering til to nye søsterselskap, henholdsvis Stoltz Rehab AS og Stoltz Riving & Miljøsanering AS. Selskapet hadde ved inngangen av 2021 en tilfredsstillende ordresreserve.

Stoltz Bolig AS fikk en omsetning på 20,5 mill. kr. i 2020 på eget prosjekt. Prosjektet Knarvikparken startet våren 2017 og består av 36 leiligheter hvorav de 3 siste leilighetene ble solgt i 2020. Prosjektet ble ferdigstilt i 4. kvartal 2018. Selskapet har også samarbeidsselskaper/tilknyttede selskaper der man arbeider med langsiktig utvikling av byggeprosjekter. Driftsresultatet i Stoltz Bolig AS viser et overskudd på 3,0 mill. Resultat etter skatt er et overskudd på 1,5 mill.

Stoltz Rehab AS ble stiftet i 2020 og hadde ingen virksomhet i 2020. Pr 31.12.2020 kjøpte selskapet forretningsområde rehabilitering innen bygg og anlegg fra Stoltz Entreprenør AS, med driftsstart i 2021.

Stoltz Riving & Miljøsanering AS ble stiftet i 2020 og hadde ingen virksomhet i 2020. Pr 31.12.2020 kjøpte selskapet forretningsområde demolering og miljøsanering fra Stoltz Entreprenør AS, med driftsstart i 2021.

Konsernets total kapital var ved utgangen av 2020 på 141,2 mill. kr. mot 158,7 mill. kr. sammenlignet med 2019.

Egenkapitalen er redusert fra 17,3 mill. kr (10,9 % i egenkapitalandel) i 2019 til 15,8 mill. kr (11,2 % egenkapitalandel) i 2020. Reduksjon i egenkapitalandelen skyldes i hovedsak underskuddet i



Stoltz Eiendom AS

konsernet. Konsernet har merverdier i datterselskaper, tilknyttede selskaper og tomter. Styret mener på denne bakgrunn at egenkapitalen er tilfredsstillende.

Bankkontobeholdningen i konsernet ved utgangen av 2020 var på 44,6 mill. kr mot 61,8 mill. kr ved utgangen av 2019. Likviditetsanalyse for konsernet viser at likviditeten er tilfredsstillende.

Markedet, dvs. tilgang på oppdrag, har vært svakt nedadgående i 2020 og dette har fortsatt i 2021. Konkurransen om byggeoppdragene er stor, noe som medfører pressede marginer. Konsernet vil ha sterkt fokus på å tilpasse seg markedssituasjonen, driftsforbedringer, kvalitet i leveranser samt fokus på lønnsomhet i prosjektene.

Utbruddet av COVID-19 kan medføre en mulig langvarig reduksjon aktivitetsnivået i den norske og internasjonale økonomien. Dette vil kunne ha uheldige effekter på konsernets drift, men omfanget og varigheten av disse effektene er fortsatt usikker og kan ikke forutsies nøyaktig på dette tidspunktet. Konsernets virksomhet er innenfor bygg og anlegg og er en bransje som er konjunkturfølsom for økonomiske endringer. Staten har imidlertid ofte benyttet denne bransjen for å stimulere økonomien ved å igangsette offentlige prosjekter innen bygg og anlegg.

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

Disponering av årets resultat

Årets resultat på konsernbasis ble minus NOK 688.738

Årets resultat i morselskapet ble NOK 6.589.654 og styret foreslår at resultatet disponeres slik:

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>6.589.654 NOK</u>
<u>Totalt</u>	<u>6.589.654 NOK</u>

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Virksomheten kjøper sine tjenester fra Stoltz Entreprenør AS.

Likestilling

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

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

Ytre miljø

Virksomheten påvirker ikke det ytre miljø.



Stoltz Eiendom AS

Bergen, 31. desember 2020 / 5. mai 2021

Finn J. Sævil
styreleder

Per Christian Lie Stoltz
styremedlem

Margarethe Kielland Stoltz
styremedlem

Aasa Christine Stoltz
styremedlem

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

This documents contains 23 pages before this page
Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

Finn Jens Sævil

cc258219-2797-45e5-84b9-ee10ae5c3256 - 2021-05-10 17:21:54 UTC +03:00
BankID - 34b6f338-5943-4ae3-a6db-ec993193649d - NO

Per Christian Lie Stoltz

84caec0f-18b6-4dff-aaa9-3d1c2e124162 - 2021-05-10 17:22:11 UTC +03:00
BankID - 21ae71ed-1b38-41bb-a61c-6b96a88539c8 - NO

Aasa Christine Stoltz

015c74b9-247d-4cc8-990d-3d8866e49c8a - 2021-05-11 09:19:47 UTC +03:00
BankID - 8a6aba16-916f-4785-bf8a-3ff60189025b - NO

Margarethe K Stoltz

6d707c89-d178-45cb-b896-177dc695d79e - 2021-05-11 10:20:48 UTC +03:00
BankID - f4bf3150-f79f-4b7f-9e01-b79ef9253ab5 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/0a62100b-99d6-4d05-907e-50f9c125d808>

VISMA Sign
www.vismasign.com