



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 122 302
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SEBO BOLIGER AS
Forretningsadresse:	Moafjæra 6I 7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.08.2023

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, 08.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		66 320 044	30 457 586
Annen driftsinntekt		707 257	425 730
Sum inntekter		67 027 301	30 883 316
Kostnader			
Varekostnad	1	50 964 065	15 867 869
Lønnskostnad	2	5 283 842	4 930 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	143 594	39 988
Annen driftskostnad	2	6 526 474	4 144 782
Sum kostnader		62 917 974	24 983 464
Driftsresultat		4 109 327	5 899 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 360 000	14 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		300 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 435 170	
Annen renteinntekt		289 442	2 397 499
Sum finansinntekter		6 384 612	16 397 499
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			266 460
Annen rentekostnad		5 333 454	4 403 043
Annen finanskostnad		773 012	11 789
Sum finanskostnader		6 106 466	4 681 292
Netto finans		278 147	11 716 208
Ordinært resultat før skattekostnad		4 387 473	17 616 060
Skattekostnad på resultat	5, 6	783 266	854 155
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 604 207	16 761 905
Årsresultat		3 604 207	16 761 905
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 604 207	16 761 905



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		3 604 207	16 761 905
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	3 604 207	16 761 905
Sum overføringer og disponeringer		3 604 207	16 761 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6		10 061
Sum immaterielle eiendeler			10 061
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	2 252 420	3 320 860
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	230 930	67 524
Sum varige driftsmidler		2 483 350	3 388 384
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	16 220 499	3 301 854
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9	58 721 708	72 303 381
Investeringer i tilknyttet selskap	8	18 774 455	6 841 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	64 681 284	72 893 258
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 470 000	1 470 000
Andre langsiktige fordringer	9	2 583 965	
Sum finansielle anleggsmidler		162 451 911	156 809 743
Sum anleggsmidler		164 935 261	160 208 188
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	48 985 458	33 445 828
Fordringer			
Kundefordringer	10	30 039 034	1 124 292
Andre kortsiktige fordringer		575 801	697 805
Konsernfordringer	11	5 360 000	14 000 000
Sum fordringer		35 974 835	15 822 097
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	6 699 130	2 524 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 699 130	2 524 883
Sum omløpsmidler		91 659 423	51 792 809
SUM EIENDELER		256 594 683	212 000 997
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	104 361 391	100 757 183
Sum opptjent egenkapital		104 361 391	100 757 183
Sum egenkapital		104 561 391	100 957 183
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	1 399 001	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 399 001	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	35 026 303	23 322 987
Ansvarlig lånekapital	14	80 376 282	76 548 840
Øvrig langsiktig gjeld		2 205 000	2 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		117 607 585	101 971 827
Sum langsiktig gjeld		119 006 586	101 971 827
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 283 505	2 292 663
Leverandørgjeld		18 627 713	1 371 259
Betalbar skatt	6		2 351 044



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldig offentlige avgifter		983 657	496 348
Annen kortsiktig gjeld		8 131 832	2 560 672
Sum kortsiktig gjeld		33 026 707	9 071 986
Sum gjeld		152 033 293	111 043 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 594 683	212 000 997



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		236 901 443	328 012 164
Annen driftsinntekt		2 309 992	2 095 809
Sum inntekter		239 211 435	330 107 973
Kostnader			
Varekostnad	1	209 325 183	278 340 891
Lønnskostnad	2	6 131 595	5 701 072
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	1 038 048	1 558 575
Annen driftskostnad	2	9 341 584	6 648 494
Sum kostnader		225 836 410	292 249 032
Driftsresultat		13 375 024	37 858 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		705 000	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		12 304 782	11 361 643
Annen renteinntekt		322 777	1 602 954
Sum finansinntekter		13 332 559	12 964 597
Annen rentekostnad		7 159 692	7 909 730
Annen finanskostnad		773 012	12 289
Sum finanskostnader		7 932 704	7 922 019
Netto finans		5 399 855	5 042 578
Ordinært resultat før skattekostnad		18 774 880	42 901 519
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 6	1 799 956	7 296 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 974 924	35 605 392
Årsresultat		16 974 924	35 605 392
Minoritetsinteresser	7		
Årsresultat etter minoritetsinteresser	7	16 974 924	35 605 392



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		16 974 924	35 605 392
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7	12 004 782	10 787 784
Ordinært utbytte	7	840 000	
Avsatt til annen egenkapital	7	4 130 142	24 817 609
Sum overføringer og disponeringer		16 974 924	35 605 393



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6		
Goodwill	3	1 628 908	2 523 362
Sum immaterielle eiendeler		1 628 908	2 523 362
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	40 894 129	16 052 729
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	230 930	67 524
Sum varige driftsmidler		41 125 059	16 120 253
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	43 818 447	21 274 462
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	64 681 284	72 893 258
Investeringer i aksjer og andeler		1 470 000	1 493 400
Andre langsiktige fordringer	9	4 564 276	
Sum finansielle anleggsmidler		114 534 008	95 661 120
Sum anleggsmidler		157 287 974	114 304 735
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	102 044 074	90 267 077
Fordringer			
Kundefordringer	10	242 164 352	242 257 554
Andre kortsiktige fordringer		1 100 182	2 393 259
Konsernfordringer	11		
Sum fordringer		243 264 534	244 650 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	17 059 684	37 850 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 059 684	37 850 358



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		362 368 292	372 768 248
SUM EIENDELER		519 656 266	487 072 983
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7	26 986 032	16 128 689
Annen egenkapital	7	112 330 823	106 078 638
Udisponert resultat			-1
Minoritetsinteresser	7	7 417 752	5 675 597
Sum opptjent egenkapital		146 734 606	127 882 923
Sum egenkapital		146 934 606	128 082 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	6 351 371	4 671 468
Sum avsetninger for forpliktelser		6 351 371	4 671 468
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	59 285 631	37 440 117
Ansvarlig lånekapital	14	98 113 829	98 918 569
Øvrig langsiktig gjeld		2 772 282	2 667 282
Sum annen langsiktig gjeld		160 171 742	139 025 968
Sum langsiktig gjeld		166 523 113	143 697 436
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	162 797 500	115 289 203
Leverandørgjeld		28 676 102	34 665 386
Betalbar skatt	5, 6	3 768 867	5 031 315



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldig offentlige avgifter		1 040 108	549 024
Utbytte		840 000	5 025 000
Annen kortsiktig gjeld		9 075 971	54 732 696
Sum kortsiktig gjeld		206 198 548	215 292 624
Sum gjeld		372 721 661	358 990 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		519 656 266	487 072 983



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 713202

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.08.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 24.08.2023

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: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		66 320 044	30 457 586
Annen driftsinntekt		707 257	425 730
Sum inntekter		67 027 301	30 883 316
Kostnader			
Varekostnad	1	50 964 065	15 867 869
Lønnskostnad	2	5 283 842	4 930 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	143 594	39 988
Annen driftskostnad	2	6 526 474	4 144 782
Sum kostnader		62 917 974	24 983 464
Driftsresultat		4 109 327	5 899 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 360 000	14 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		300 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 435 170	
Annen renteinntekt		289 442	2 397 499
Sum finansinntekter		6 384 612	16 397 499
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			266 460
Annen rentekostnad		5 333 454	4 403 043
Annen finanskostnad		773 012	11 789
Sum finanskostnader		6 106 466	4 681 292
Netto finans		278 147	11 716 208
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5, 6	4 387 473	17 616 060
Skattekostnad på resultat		783 266	854 155
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 604 207	16 761 905
Årsresultat		3 604 207	16 761 905
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 604 207	16 761 905
Totalresultat		3 604 207	16 761 905



Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	3 604 207	16 761 905
Sum overføringer og disponeringer		3 604 207	16 761 905



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6		10 061
Sum immaterielle eiendeler			10 061
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3, 4	2 252 420	3 320 860
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3, 4	230 930	67 524
Sum varige driftsmidler		2 483 350	3 388 384
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	8	16 220 499	3 301 854
Investering i annet foretak i samme konsern			
	8		
Lån til foretak i samme konsern			
	9	58 721 708	72 303 381
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	18 774 455	6 841 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9	64 681 284	72 893 258
Investeringer i aksjer og andeler			
	8	1 470 000	1 470 000
Andre langsiktige fordringer			
	9	2 583 965	
Sum finansielle anleggsmidler		162 451 911	156 809 743
Sum anleggsmidler		164 935 261	160 208 188
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	48 985 458	33 445 828
Fordringer			
Kundefordringer	10	30 039 034	1 124 292
Andre kortsiktige fordringer			
		575 801	697 805
Konsernfordringer	11	5 360 000	14 000 000
Sum fordringer		35 974 835	15 822 097
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	6 699 130	2 524 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 699 130	2 524 883
Sum omløpsmidler		91 659 423	51 792 809
SUM EIENDELER		256 594 683	212 000 997
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	104 361 391	100 757 183
Sum opptjent egenkapital		104 361 391	100 757 183
Sum egenkapital		104 561 391	100 957 183
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	1 399 001	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 399 001	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	35 026 303	23 322 987
Ansvarlig lånekapital	14	80 376 282	76 548 840
Øvrig langsiktig gjeld		2 205 000	2 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		117 607 585	101 971 827
Sum langsiktig gjeld		119 006 586	101 971 827
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	5 283 505	2 292 663
Leverandørgjeld		18 627 713	1 371 259
Betalbar skatt	6		2 351 044
Skyldig offentlige avgifter		983 657	496 348
Annen kortsiktig gjeld		8 131 832	2 560 672
Sum kortsiktig gjeld		33 026 707	9 071 986
Sum gjeld		152 033 293	111 043 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 594 683	212 000 997



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		236 901 443	328 012 164
Annen driftsinntekt		2 309 992	2 095 809
Sum inntekter		239 211 435	330 107 973
Kostnader			
Varekostnad	1	209 325 183	278 340 891
Lønnskostnad	2	6 131 595	5 701 072
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	1 038 048	1 558 575
Annen driftskostnad	2	9 341 584	6 648 494
Sum kostnader		225 836 410	292 249 032
Driftsresultat		13 375 024	37 858 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		705 000	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		12 304 782	11 361 643
Annen renteinntekt		322 777	1 602 954
Sum finansinntekter		13 332 559	12 964 597
Annen rentekostnad		7 159 692	7 909 730
Annen finanskostnad		773 012	12 289
Sum finanskostnader		7 932 704	7 922 019
Netto finans		5 399 855	5 042 578
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 6	1 799 956	7 296 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 974 924	35 605 392
Årsresultat		16 974 924	35 605 392
Minoritetsinteresser	7		
Årsresultat etter minoritetsinteresser	7	16 974 924	35 605 392
Totalresultat		16 974 924	35 605 392
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7	12 004 782	10 787 784
Ordinært utbytte	7	840 000	
Avsatt til annen egenkapital	7	4 130 142	24 817 609
Sum overføringer og disponeringer		16 974 924	35 605 393



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6		
Goodwill	3	1 628 908	2 523 362
Sum immaterielle eiendeler		1 628 908	2 523 362
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	40 894 129	16 052 729
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 4	230 930	67 524
Sum varige driftsmidler		41 125 059	16 120 253
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	43 818 447	21 274 462
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	64 681 284	72 893 258
Investeringer i aksjer og andeler		1 470 000	1 493 400
Andre langsiktige fordringer	9	4 564 276	
Sum finansielle anleggsmidler		114 534 008	95 661 120
Sum anleggsmidler		157 287 974	114 304 735
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	102 044 074	90 267 077
Fordringer			
Kundefordringer	10	242 164 352	242 257 554
Andre kortsiktige fordringer		1 100 182	2 393 259
Konsernfordringer	11		
Sum fordringer		243 264 534	244 650 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	17 059 684	37 850 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 059 684	37 850 358



Sum omløpsmidler		362 368 292	372 768 248
SUM EIENDELER		519 656 266	487 072 983
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	7	26 986 032	16 128 689
Annen egenkapital	7	112 330 823	106 078 638
Udisponert resultat			-1
Minoritetsinteresser	7	7 417 752	5 675 597
Sum opptjent egenkapital		146 734 606	127 882 923
Sum egenkapital		146 934 606	128 082 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	6 351 371	4 671 468
Sum avsetninger for forpliktelses		6 351 371	4 671 468
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	59 285 631	37 440 117
Ansvarlig lånekapital	14	98 113 829	98 918 569
Øvrig langsiktig gjeld		2 772 282	2 667 282
Sum annen langsiktig gjeld		160 171 742	139 025 968
Sum langsiktig gjeld		166 523 113	143 697 436
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	162 797 500	115 289 203
Leverandørgjeld		28 676 102	34 665 386
Betalbar skatt	5, 6	3 768 867	5 031 315
Skyldig offentlige avgifter		1 040 108	549 024
Utbytte		840 000	5 025 000
Annen kortsiktig gjeld		9 075 971	54 732 696
Sum kortsiktig gjeld		206 198 548	215 292 624
Sum gjeld		372 721 661	358 990 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		519 656 266	487 072 983



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 915 122 302
SEBO BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Styrets beretning

Sebo Boliger AS

2022

Virksomhetens art

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

Selskapet har virksomhetsadresse i Levanger kommune.

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

Gjemble Søndre AS,, Trøndelag Bolig AS, Helgeland Bolig AS, Sjøveien Vest AS, Meyersgate 1 AS, Strandveien 7 Utbygging AS, Lysgård Verdal AS, Helbo AS, Sebo Utleie AS, Wergelandsvegen 10 AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskap		Konsern		
2022	2021		2021	2022
67 027 301	30 883 316	Driftsinntekter	330 107 973	239 211 435
4 109 327	5 899 852	Driftsresultat	37 858 941	13 375 024
4 020 632	17 616 059	Årsresultat	35 605 392	16 974 924
256 594 683	212 000 995	Balansesum	487 072 983	519 576 266
104 977 816	100 957 183	Egenkapital	128 082 923	146 854 606
40,9 %	47,6 %	Egenkapitalprosent	26,3 %	28,3 %

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK -51, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 38. Differansen skyldes i hovedsak reduksjon av kortsiktig gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 17 per 31.12.2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet og likviditetsprognose viser sterkt bedring frem i tid. Selskapet har en lav grad av bankfinansiering av tomter.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 55 % av samlet gjeld pr. 31.12.2022, sammenlignet med 60 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Konsernet solgte i 2022 109 enheter og overleverte 107 enheter til sluttkunde. Prognosene tilsier at det selges 30-40 enheter i 2023. Økte renter og dyrtid gjør at etterspørselen etter nye boliger har falt betraktelig. Målet på lang sikt er fortsatt å omsette 120 boliger pr år.

Selskapet har selv eller via datterselskap en tomtebank på ca. 1.500 enheter. Lønnsomheten i selskapets prosjekter er iht. prognoser god.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via deleide selskap selge 120 enheter pr år. Markedsområde er fra Melhus i sør til Mo i Rana i nord. Selskapet skal levere gode prosjekt til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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



Likviditetsrisiko

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet og konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 2022 i Sebo Boliger AS:

Morselskap	Overføring til	Konsern
4 020 632	Annen egenkapital	3 235 426
	Fond for vurderingsforskjeller	11 157 343
	Minoritetsinteresser	2 582 155
4 020 632	Totalt disponert	16 974 924

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

Arbeidsmiljø

Selskapet og konsernet hadde 5 ansatte i 2022. Arbeidsmiljøet oppleves som godt. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskafer.

Styret er valgt på bakgrunn av eiertilknytning.

Ytre miljø

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

Styret i Sebo Boliger AS

Kjell Morten Myrvang
styreleder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Arild Oddmund Berg
styremedlem

Kyrre Selvig Bratland
styremedlem



RESULTATREGNSKAP - MOR/KONSERN

		SEBO BOLIGER AS			
2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
66 320 044	30 457 586	Salgsinntekt		236 901 443	328 012 164
707 257	425 730	Annen driftsinntekt		2 309 992	2 095 809
67 027 301	30 883 316	Sum driftsinntekter		239 211 435	330 107 973
50 964 065	15 867 869	VAREKOSTNAD	1	209 325 183	278 340 891
5 283 842	4 930 825	Lønnskostnad	2	6 131 595	5 701 072
143 594	39 988	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle	3, 4	1 038 048	1 558 575
6 526 474	4 144 782	Annen driftskostnad	2	9 341 584	6 648 494
62 917 974	24 983 464	Sum driftskostnader		225 836 410	292 249 032
4 109 327	5 899 852	Driftsresultat		13 375 024	37 858 941
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
3 360 000	0	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	0	Inntekt på investering i annet foretak i sam		705 000	0
300 000	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		12 304 782	11 361 643
2 435 170	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
289 442	2 397 499	Annen renteinntekt		322 777	1 602 954
0	14 000 000	Annen finansinntekt		0	0
0	266 460	Nedskrivning av andre finansielle anleggsm		0	0
5 333 454	4 403 043	Annen rentekostnad		7 159 692	7 909 730
773 012	11 789	Annen finanskostnad		773 012	12 289
278 147	11 716 207	Resultat av finansposter		5 399 855	5 042 578
4 387 473	17 616 059	Ordinært resultat før skattekostnad		18 774 880	42 901 519
366 841	854 155	Skattekostnad på ordinært resultat	5, 6	1 799 956	7 296 127
4 020 632	16 761 904	Ordinært resultat		16 974 924	35 605 392
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER					
4 020 632	16 761 904	Årsresultat		16 974 924	35 605 392
4 020 632	16 761 904	Majoritetens andel	7	16 974 924	35 605 392
OVERFØRINGER					
0	16 761 904	Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7	12 004 782	10 787 784
0	0	Avsatt til utbytte	7	840 000	0
4 020 632	0	Avsatt til annen egenkapital	7	4 130 142	24 817 609
4 020 632	16 761 904	Sum disponert		16 974 924	35 605 393

SEBO BOLIGER AS

SIDE 1



BALANSE - MOR/KONSERN					
SEBO BOLIGER AS					
2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	2021
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
	0	10 061		0	0
	0	0	5, 6		
	0	10 061	3	1 628 908	2 523 362
				1 628 908	2 523 362
VARIGE DRIFTSMIDLER					
2 252 420	3 320 860	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	40 894 129	16 052 729
230 930	67 524	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	230 930	67 524
2 483 350	3 388 384	Sum varige driftsmidler		41 125 059	16 120 253
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
16 220 499	3 301 854	Investeringer i datterselskap	8	0	0
58 721 708	72 303 381	Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
18 774 455	6 817 850	Investeringer i tilknyttet selskap	8	43 818 447	21 274 462
64 681 284	72 893 258	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrol	9	64 681 284	72 893 258
1 470 000	1 493 400	Investeringer i aksjer og andeler		1 470 000	1 493 400
2 583 965	0	Andre langsiktige fordringer	9	4 564 276	0
162 451 911	156 809 743	Sum finansielle anleggsmidler		114 534 008	95 661 120
164 935 261	160 208 188	Sum anleggsmidler		157 287 974	114 304 735
OMLØPSMIDLER					
48 985 458	33 445 828	Lager av varer og annen beholdning	1	102 044 074	90 267 077
FORDRINGER					
30 039 034	1 124 292	Kundefordringer	10	242 164 352	242 257 554
575 801	14 697 805	Andre kortsiktige fordringer		1 100 182	2 393 259
5 360 000	0	Konsernfordringer	11	0	0
35 974 835	15 822 097	Sum fordringer		243 264 534	244 650 813
6 699 130	2 524 882	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	17 059 684	37 850 358
91 659 423	51 792 807	Sum omløpsmidler		362 368 292	372 768 248
256 594 683	212 000 995	Sum eiendeler		519 656 266	487 072 983



BALANSE - MOR/KONSERN					
SEBO BOLIGER AS					
	Morselskap		Note	Konsern	
2022	2021			2022	2021
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		INNSKUTT EGENKAPITAL			
200 000	200 000	Aksjekapital	7, 13	200 000	200 000
200 000	200 000	Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
		OPPTJENT EGENKAPITAL			
0	0	Fond for vurderingsforskjeller	7	26 986 032	16 128 689
104 777 816	100 757 183	Annen egenkapital	7	112 330 823	106 078 638
0	0	Minoritetsinteresser	7	7 417 752	5 675 597
0	0	Udisponert resultat		0	-1
104 777 816	100 757 183	Sum opptjent egenkapital		146 734 606	127 882 923
104 977 816	100 957 183	Sum egenkapital		146 934 606	128 082 923
		GJELD			
		AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
870 964	0	Utsatt skatt	5, 6	6 351 371	4 671 468
870 964	0	Sum avsetning for forpliktelser		6 351 371	4 671 468
		ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
80 376 282	76 548 840	Ansvarlig lån	14	98 113 829	98 918 569
35 026 303	23 322 987	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	59 285 631	37 440 117
2 205 000	2 100 000	Øvrig langsiktig gjeld		2 772 282	2 667 282
117 607 585	101 971 827	Sum annen langsiktig gjeld		160 171 742	139 025 968
		KORTSIKTIG GJELD			
5 283 505	2 292 662	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	162 797 500	115 289 203
18 627 713	1 371 259	Leverandørgjeld		28 676 102	34 665 386
111 612	2 351 044	Betalbar skatt	5, 6	3 768 867	5 031 315
983 657	496 348	Skyldig offentlige avgifter		1 040 108	549 024
0	0	Utbytte		840 000	5 025 000
8 131 832	2 560 672	Annen kortsiktig gjeld		9 075 971	54 732 696
33 138 319	9 071 985	Sum kortsiktig gjeld		206 198 548	215 292 624
151 616 868	111 043 812	Sum gjeld		372 721 661	358 990 060
256 594 683	212 000 995	Sum egenkapital og gjeld		519 656 266	487 072 983



INDIREKTE KONTANTSTRØM

Morselskap		SEBO BOLIGER AS		Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
		Kontantstrømpoppstilling (NRS - Indirekte modell) NRS Indirekte metode			
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
4 387 473	19 324 370	Resultat før skattekostnad		18 774 880	42 901 519
0	0	Resultatandeler i tilknyttet selskap		-12 304 782	-11 361 643
2 351 044	1 041 585	Periodens betalte skatt		5 031 315	1 243 503
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	40 000
143 594	39 988	Ordinære avskrivninger		1 038 048	1 558 575
0	266 460	Nedskrivning anleggsmidler		0	0
-15 539 630	10 800 118	Endring i varelager		-11 776 997	123 420 999
-28 914 742	7 106 647	Endring i kundefordringer		93 202	-217 344 520
17 256 454	-1 103 585	Endring i leverandørgjeld		-5 989 284	13 594 279
625 798	0	IB utsatt skatt/utsatt skattefordel infusjo		0	0
12 236 507	-12 369 811	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-53 642 550	53 624 284
-12 155 590	23 022 602	Netto kontantstrøm fra operasjonelle al		-68 838 798	5 189 990
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
1 940 860	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmid		1 940 860	2 820 000
1 179 420	24 512	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmid		27 089 260	24 512
1 845 590	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andel		0	0
26 697 440	7 268 400	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andel		26 647 940	7 268 400
21 793 647	-7 234 485	Endring på langsiktige fordringer		0	0
-2 296 763	-14 527 397	Netto kontantstrøm fra investeringsakti		-51 796 340	-4 472 912
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
15 635 758	-4 973 544	Endringer langsiktig gjeld		21 145 774	-13 583 258
2 990 843	0	Endringer kortsiktig gjeld		47 508 297	36 902 570
0	0	Endring på langsiktig fordring		8 211 974	8 593 021
0	0	Utbetalinger av utbytte		-5 025 000	0
18 626 601	-4 973 544	Netto kontantstrøm fra finansieringsakt		81 891 045	31 912 333
4 174 248	3 521 661	Netto endring i kontanter og kontantekvi		-38 744 094	32 629 411
2 524 882	711 533	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved		37 850 358	5 220 947
6 699 130	4 233 194	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ve		-893 736	37 850 358

SEBO BOLIGER AS

SIDE 1



Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

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

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

Utsolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

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

Estimater

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatter

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

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

Kontantstrømoppstilling

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



Note 1 Varer

Morselskap

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	67 673 104	28 625 828
Lager av egentilvirkede ferdigvarer	6 510 000	4 820 000
Prosjekt reklassifisert til fordring pga løpende avregning	-25 197 646	0
Sum varelager	48 985 458	33 445 828

Varer under arbeid er utviklingskostnader knyttet til boligprosjekter.
Ferdigstilte varer er leiligheter som ligger for salg.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	4 102 799	4 104 308
Arbeidsgiveravgift	644 095	608 596
Pensjonskostnader	219 333	114 488
Andre ytelser	317 614	103 432
Sum	5 283 842	4 930 825

Selskapet har i 2022 sysselsatt 5 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	25 000	25 000
Sum	25 000	25 000

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 233 897 ekskl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 ekskl. mva.



Note 3

Konsern						
Navn	Transport midler	Datautstyr	Inventar	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 31.12.21	-	69 395	88 376	16 052 729	-	16 210 500
IB kjøpte selskap					7 893 670	7 893 670
Tilgang kjøpte driftsmidler	307 000	-	-	10 840 000	8 048 590	19 195 590
Avgang i året	-	-	-	1 940 860	-	1 940 860
Anskaffelseskost pr 31.12.22	307 000	69 395	88 376	24 951 869	15 942 260	41 358 900
Akk av-ned skrivning	102 300	61 019	70 522	-	-	233 841
Bokført verdi 31.12.22	204 700	8 376	17 854	24 951 869	15 942 260	41 125 059
Årets avskrivning	102 300	20 494	20 800		-	143 594

Navn	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.22	12 527 707
Tilgang / avgang	-
Akk.avskrivninger 31.12.22	10 898 799
Regnskapsmessig verdi	1 628 908
Årets avskrivning	894 454



Note 4 Anleggsmidler

Morselskap

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	3 320 860	157 771	3 478 631
Tilgang kjøpte driftsmidler	872 420	307 000	1 179 420
Avgang i året	1 940 860		1 940 860
Anskaffelseskost 31.12.22	2 252 420	464 771	2 717 191
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		233 841	233 841
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	233 841	233 841
Bokført verdi 31.12.22	2 252 420	230 930	2 483 350
Årets ordinære avskrivninger		143 594	143 594
Økonomisk levetid	0 år	3-5 år	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	111 612	2 351 044
Endring i utsatt skatt	255 229	-1 496 889
Skattekostnad ordinært resultat	366 841	854 155
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 387 473	17 616 060
Permanente forskjeller	-3 671 707	-13 733 540
Endring i midlertidige forskjeller	-208 439	6 804 045
Skattepliktig inntekt	507 327	10 686 565
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	111 612	2 351 044
Sum betalbar skatt i balansen	111 612	2 351 044

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-71 750	-7 481	64 269
Tilvirkningskontrakter	3 913 581	3 621 423	-292 158
Varebeholdning	167 102	184 794	17 693
Fordringer	-50 000	-48 243	1 757
Sum	3 958 932	3 750 493	-208 439
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-951 692	-951 692
Grunnlag for utsatt skatt	3 958 932	2 798 801	-1 160 131
Utsatt skatt (22 %)	870 965	615 736	-255 229



Note 6 Skatt - konsern

Årets skattegrunnlag	2022	2021	
Betalbar skatt	3 768 866	5 031 315	
Endring i utsatt skatt	-1 968 910	2 264 812	
Sum skattekostnad	1 799 956	7 296 127	
Beregning av årets skattegrunnlag:			
Ordinært resultat før skattekostnad	29 219 329	42 901 514	
Permanente forskjeller	-22 287 525	-9 737 305	
Endring i midlertidige forskjeller	4 462 751	-5 709 989	
Underskudd til fremføring	5 736 656	951 693	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5 536 301	
Årets skattegrunnlag	17 131 211	22 869 612	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	3 768 866	5 031 315	
Sum betalbar skatt i balansen	3 768 866	5 031 315	
Oversikt over midlertidige forskjeller:			
	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	16 513 769	-7 481	-16 521 250
Fordringer	-200 000	-123 243	76 757
Varer	14 605 038	10 231 100	-4 373 938
Gevinst- og tapskonto	-36 131	-45 163	-9 032
Tilvirkningskontrakter	8 024 128	16 728 821	8 704 693
Sum	38 906 804	26 784 034	-12 122 770
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 335 028	-5 550 064	4 784 964
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	298 097	0	-298 097
Sum	28 869 873	21 233 970	-7 635 903
Utsatt skatt (22 %)	6 351 372	4 671 473	-1 679 899



Note 7 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	200 000	100 757 183	100 957 183
Årets resultat		4 020 632	4 020 632
Pr 31.12.2022		104 777 816	104 977 816

Konsern	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	106 078 638	16 128 689	5 675 597	128 082 924
Endring IB i hht fusjon		3 864 198	-1 147 439	0	2 716 759
Årets resultat		2 387 987	12 004 782	2 582 155	16 974 924
Utbytte minoritetsandel				-840 000	-840 000
Egenkapital 31.12.	200 000	112 330 823	26 986 032	7 417 752	146 934 607

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Eierandel	Stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS						
Bøtolv AS	100 %	100 %	27 000	27 000	25 655	1 225
Gjemble Søndre AS	66 %	66 %	19 800	19 800	15 898	-226
Helbo AS	65 %	65 %	19 605	19 605	15 846	-119
Lysgård Verdal As	80 %	80 %	80 000	80 000	494 675	2 853 570
Strandveien 7 Utbygging AS	100 %	100 %	100 000	100 000	1 032 578	94 019
Trøndelag Bolig AS	53 %	53 %	1 276 264	1 276 264	1 130 369	185 890
Wergelandsvegen 10 AS	100 %	100 %	14 697 830	14 697 830	1 749 888	-298 097
Sum			16 220 499	16 220 499	4 464 909	2 836 262
TS						
Levanger Brygge Utbygging AS	50 %	50 %	1 000 000	1 000 000	13 226 932	811 872
Neset Eiendom AS	50 %	50 %	49 500	49 500	86 795	57 561
Reinsholm Sør AS	50 %	50 %	25 000	25 000	2 660 138	-143 759
Stedi AS	39 %	39 %	10 553 400	10 553 400	9 896 231	-627 972
Verdal Utvikling AS	50 %	50 %	1 353 705	1 353 705	-7 178	-22 178
Vikhammerstand Holding AS	50 %	50 %	5 792 850	5 792 850	17 955 528	12 229 258
Sum			18 774 455	18 774 455	43 818 446	12 304 782
Totalt			34 994 954	34 994 954	48 283 355	15 141 044

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. TS vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet.



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap

	2022	2021
Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	64 681 284	72 893 258
Lån til foretak i samme konsern	58 721 708	72 303 381
Andre fordringer (anleggsmidler)	2 583 965	0
Sum langsiktige fordringer	125 986 957	145 196 639

Note 10 Kundefordringer

Morselskap

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	917 807	1 174 292
Avsetning til tap	50 000	50 000
Opptjent inntekt, ikke fakturert	3 973 581	
Reklassifisert løpende avregning	25 197 646	
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	30 039 034	1 124 292

Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt er fortjeneste knyttet til prosjekt under utførelse.

Reklassifisert løpende avregning er opptjent, ikke fakturerte inntekt knyttet til prosjekt under utførelse.

Note 11 Kortsiktige konsernfordringer

	2022	2021
Fordringer på utbytte	0	14 000 000
Lån til Strandveien 7 Utbygging AS	2 000 000	0
Lån til Lysgård Verdal AS	3 360 000	0
Sum langsiktige fordringer	5 360 000	14 000 000

Note 12 Bankinnskudd

Morselskap

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 348 870.

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

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Kjell Morten Myrvang

d7f9f50c-f849-488a-b237-e011d08fc46a - 2023-08-11 10:16:37 UTC +03:00
BankID - 7919833b-f67d-49a4-9c26-9b4aad9f2ac6 - NO

Arild Oddmund Berg

46537896-dc10-4754-a79f-8e6ab21421a5 - 2023-08-11 10:51:23 UTC +03:00
BankID - 2d228b93-9fa1-44a9-a27d-5c7e1fa09c52 - NO

Erling Bratland

d4c84fc0-06bb-4441-aceb-de91b5a5c6c6 - 2023-08-11 12:06:22 UTC +03:00
BankID - 91ae4453-58dd-4da8-bf78-f0bd22608e11 - NO

Kyrre Selvig Bratland

fa42c2b5-7e70-4f13-a43e-641c8ce4f9b0 - 2023-08-11 14:11:29 UTC +03:00
BankID - c1b7de6e-034e-46b0-854e-lce60ac43b6a - NO

Frode Varslot Hagen

ede128d4-8fe4-4820-9b40-3b36ce0cb7a4 - 2023-08-14 14:33:21 UTC +03:00
BankID - e9565da5-3637-481a-a11a-b84ef1867048 - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

förmåteckningsrätt

förvaltare

authority to signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvede

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

https://brnnoysundregistrene.no/brnnoysundregistrene/915122302/2022/arsregnskap-regnskapsaret-2022-for-915122302



www.visma-sign.com



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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sebo Boliger AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sebo Boliger 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 risikoen, 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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.
- 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 18. august 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk
Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Sebo Boliger AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco dokumentnøgle: G451W-HBLUV5-20UNE-3075B-G2F3X-1W252



PENNEO

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

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

Amund Petter Amundsen

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-08-18 12:44:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G4S1W+HBUV5-2OUNE-30T5B-G2F3X-1W252

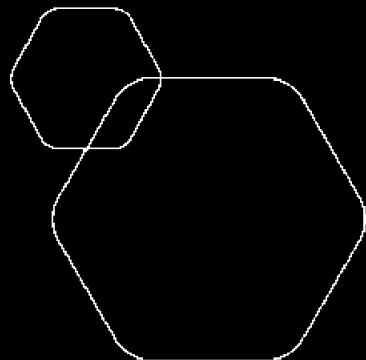
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

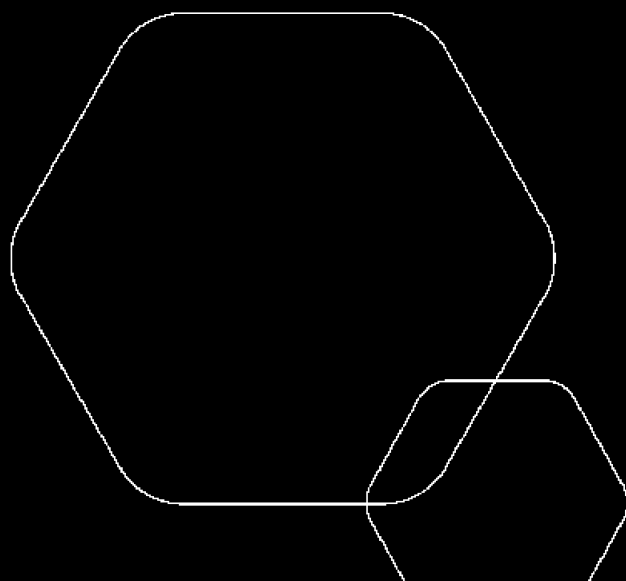
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022

Sebo Boliger AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 122 302



Styrets beretning

Sebo Boliger AS

2022

Virksomhetens art

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

Selskapet har virksomhetsadresse i Levanger kommune.

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

Gjemble Søndre AS, Trøndelag Bolig AS, Helgeland Bolig AS, Sjøveien Vest AS, Meyersgate 1 AS, Strandveien 7 Utbygging AS, Lysgård Verdal AS, Helbo AS, Sebo Utleie AS, Wergelandsvegen 10 AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

Mor selskap			Konsern	
2022	2021		2021	2022
67 027 301	30 883 316	Driftsinntekter	330 107 973	239 211 435
4 109 327	5 899 852	Driftsresultat	37 858 941	13 375 024
4 020 632	17 616 059	Årsresultat	35 605 392	16 974 924
256 594 683	212 000 995	Balansesum	487 072 983	519 576 266
104 977 816	100 957 183	Egenkapital	128 082 923	146 854 606
40,9 %	47,6 %	Egenkapitalprosent	26,3 %	28,3 %

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK -51, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 38. Differansen skyldes i hovedsak reduksjon av kortsiktig gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 17 per 31.12.2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har gode verktøy for å følge opp likviditet og likviditetsprognose viser sterkt bedring frem i tid. Selskapet har en lav grad av bankfinansiering av tomter.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 55 % av samlet gjeld pr. 31.12.2022, sammenlignet med 60 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Konsernet solgte i 2022 109 enheter og overleverte 107 enheter til sluttkunde. Prognosene tilsier at det selges 30-40 enheter i 2023. Økte renter og dyrtid gjør at etterspørselen etter nye boliger har falt betraktelig. Målet på lang sikt er fortsatt å omsette 120 boliger pr år.

Selskapet har selv eller via datterselskap en tomtebank på ca. 1.500 enheter. Lønnsomheten i selskapets prosjekter er iht. prognoser god.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via deleide selskap selge 120 enheter pr år. Markedsområde er fra Melhus i sør til Mo i Rana i nord. Selskapet skal levere gode prosjekt til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

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

Kreditrisiko

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



Likviditets risiko

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet og konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet 2022 i Sebo Boliger AS:

Morselskap	Overføring til	Konsern
4 020 632	Annen egenkapital	3 235 426
	Fond for vurderingsforskjeller	11 157 343
	Minoritetsinteresser	2 582 155
4 020 632	Totalt disponert	16 974 924

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

Arbeidsmiljø

Selskapet og konsernet hadde 5 ansatte i 2022. Arbeidsmiljøet oppleves som godt. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Styret er valgt på bakgrunn av eiertilknytning.

Ytre miljø

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

30.06.2023

Styret i Sebo Boliger AS

Kjell Morten Myrvang
styreleder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Arild Oddmund Berg
styremedlem

Kyrre Selvig Bratland
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

SEBO BOLIGER AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		66 320 044	30 457 586
Annen driftsinntekt		707 257	425 730
Sum driftsinntekter		67 027 301	30 883 316
Varekostnad	1	50 964 065	15 867 869
Lønnskostnad	2	5 283 842	4 930 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	143 594	39 988
Annen driftskostnad	2	6 526 474	4 144 782
Sum driftskostnader		62 917 974	24 983 464
Driftsresultat		4 109 327	5 899 852
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		3 360 000	14 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		300 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 435 170	0
Annen renteinntekt		289 442	2 397 499
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	266 460
Annen rentekostnad		5 333 454	4 403 043
Annen finanskostnad		773 012	11 789
Resultat av finansposter		278 147	11 716 208
Resultat før skattekostnad		4 387 473	17 616 060
Skattekostnad på resultat	5, 6	783 266	854 155
Resultat		3 604 207	16 761 905
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		3 604 207	16 761 905
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	7	3 604 207	16 761 905
Sum overføringer		3 604 207	16 761 905



BALANSE

SEBO BOLIGER AS

EIENDELER	Note	2022	2021	
ANLEGGSMIDLER				
IMMATERIELLE EIENDELER				
Utsatt skattefordel	5, 6	0	10 061	-10 061
Sum immaterielle eiendeler		0	10 061	-10 061
VARIGE DRIFTSMIDLER				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	2 252 420	3 320 860	-1 068 440
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	230 930	67 524	163 406
Sum varige driftsmidler		2 483 350	3 388 384	-905 034
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER				
Investeringer i datterselskap	8	16 220 499	3 301 854	12 918 645
Lån til foretak i samme konsern	9	58 721 708	72 303 381	-13 581 673
Investeringer i tilknyttet selskap	8	18 774 455	6 841 250	11 933 205
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		64 681 284	72 893 258	-8 211 974
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 470 000	1 470 000	0
Andre langsiktige fordringer	9	2 583 965	0	2 583 965
Sum finansielle anleggsmidler		162 451 911	156 809 743	5 642 168
Sum anleggsmidler		164 935 261	160 208 188	4 727 073
OMLØPSMIDLER				
Lager av varer og annen beholdning	1	48 985 458	33 445 828	15 539 630
FORDRINGER				
Kundefordringer	10	30 039 034	1 124 292	28 914 742
Andre kortsiktige fordringer		575 801	697 805	-122 004
Konsernfordringer	11	5 360 000	14 000 000	-8 640 000
Sum fordringer		35 974 835	15 822 097	20 152 738
INVESTERINGER				
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	6 699 130	2 524 883	4 174 246
Sum omløpsmidler		91 659 423	51 792 809	39 866 614
Sum eiendeler		256 594 683	212 000 997	44 593 687

**BALANSE**

SEBO BOLIGER AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	7, 13	200 000	200 000	0
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000	0
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Annen egenkapital	7	104 361 391	100 757 183	3 604 207
Sum opptjent egenkapital		104 361 391	100 757 183	3 604 207
Sum egenkapital		104 561 391	100 957 183	3 604 207
GJELD				
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER				
Utsatt skatt	5, 6	1 399 001	0	1 399 001
Sum avsetning for forpliktelser		1 399 001	0	1 399 001
ANNEN LANGSIKTIG GJELD				
Ansvarlig lån	14	80 376 282	76 548 840	3 827 442
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	35 026 303	23 322 987	11 703 316
Øvrig langsiktig gjeld		2 205 000	2 100 000	105 000
Sum annen langsiktig gjeld		117 607 585	101 971 827	15 635 758
KORTSIKTIG GJELD				
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 283 505	2 292 663	2 990 842
Leverandørgjeld		18 627 713	1 371 259	17 256 454
Betalbar skatt	6	0	2 351 044	-2 351 044
Skyldig offentlige avgifter		983 657	496 348	487 308
Annen kortsiktig gjeld		8 131 832	2 560 672	5 571 160
Sum kortsiktig gjeld		33 026 707	9 071 986	23 954 720
Sum gjeld		152 033 293	111 043 813	40 989 479
Sum egenkapital og gjeld		256 594 683	212 000 997	44 593 687



BALANSE

SEBO BOLIGER AS
30.06.2023
Styret i Sebo Boliger AS

Kjell Morten Myrvang
styreleder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Arild Oddmund Berg
styremedlem

Kyrre Selvig Bratland
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

SEBO BOLIGER AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		4 387 473	17 616 060
Periodens betalte skatt		2 351 044	1 041 585
Ordinære avskrivninger		143 594	39 988
Nedskrivning anleggsmidler		0	266 460
Endring i varelager		-15 539 630	10 800 118
Endring i kundefordringer		-28 914 742	7 106 647
Endring i leverandørgjeld		17 256 454	-1 103 585
IB Utsatt skatt/Utsatt skattefordel infusjonerte selskap		625 798	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		12 236 507	-12 369 811
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-12 155 590	21 314 292
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 940 860	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 179 420	24 512
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore		1 845 590	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		26 697 440	7 268 400
Endringer på langsiktige fordringer		21 793 647	-7 234 485
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 296 764	-14 527 397
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		15 635 758	10 728 710
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		2 990 842	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	15 702 254
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		18 626 600	-4 973 544
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 174 247	1 813 352
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 524 883	711 533
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		6 699 130	2 524 884



Note 0

Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

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

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



Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

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

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

Uсолgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

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

Estimater

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatter

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

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

Kontantstrømoppstilling

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



Note 1 Varer

Morselskap

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	67 673 104	28 625 828
Lager av egentilvirkede ferdigvarer	6 510 000	4 820 000
Prosjekt reklassifisert til fordring pga løpende avregning	-25 197 646	0
Sum varelager	48 985 458	33 445 828

Varer under arbeid er utviklingskostnader knyttet til boligprosjekter.
Ferdigstilte varer er leiligheter som ligger for salg.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	4 102 799	4 104 308
Arbeidsgiveravgift	644 095	608 596
Pensjonskostnader	219 333	114 488
Andre ytelser	317 614	103 432
Sum	5 283 842	4 930 825

Selskapet har i 2022 sysselsatt 5 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	25 000	25 000
Sum	25 000	25 000

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 233 897 ekskl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 ekskl. mva.



Note 3

Konsern						
Navn	Transport midler	Datautstyr	Inventar	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 31.12.21	-	69 395	88 376	16 052 729	-	16 210 500
IB kjøpte selskap					7 893 670	7 893 670
Tilgang kjøpte driftsmidler	307 000	-	-	10 840 000	8 048 590	19 195 590
Avgang i året	-	-	-	1 940 860	-	1 940 860
Anskaffelseskost pr 31.12.22	307 000	69 395	88 376	24 951 869	15 942 260	41 358 900
Akk av-ned skrivning	102 300	61 019	70 522	-	-	233 841
Bokført verdi 31.12.22	204 700	8 376	17 854	24 951 869	15 942 260	41 125 059
Årets avskrivning	102 300	20 494	20 800		-	143 594

Navn	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.22	12 527 707
Tilgang / avgang	-
Akk.avskrivninger 31.12.22	10 898 799
Regnskapsmessig verdi	1 628 908
Årets avskrivning	894 454



Note 4 Anleggsmidler

Morselskap

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	3 320 860	157 771	3 478 631
Tilgang kjøpte driftsmidler	872 420	307 000	1 179 420
Avgang i året	1 940 860		1 940 860
Anskaffelseskost 31.12.22	2 252 420	464 771	2 717 191
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		233 841	233 841
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	233 841	233 841
Bokført verdi 31.12.22	2 252 420	230 930	2 483 350
Årets ordinære avskrivninger		143 594	143 594
Økonomisk levetid	0 år	3-5 år	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 351 044
Endring i utsatt skatt	783 266	-1 496 889
Skattekostnad ordinært resultat	783 266	854 155
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 387 473	17 616 060
Permanente forskjeller	-3 671 707	-13 733 540
Endring i midlertidige forskjeller	-208 439	6 804 045
Anvendelse av fremførbart underskudd	-507 327	0
Skattepliktig inntekt	0	10 686 565
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 351 044
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 351 044

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-71 750	-7 481	64 269
Tilvirkningskontrakter	3 913 581	3 621 423	-292 158
Varebeholdning	167 102	184 794	17 693
Fordringer	-50 000	-48 243	1 757
Sum	3 958 932	3 750 493	-208 439
Akkumulert fremførbart underskudd	-444 365	-951 692	-507 327
Grunnlag for utsatt skatt	3 514 567	2 798 801	-715 766
Utsatt skatt (22 %)	773 205	615 736	-157 469



Note 6 Skatt - konsern

Årets skattegrunnlag	2022	2021	
Betalbar skatt	3 768 866	5 031 315	
Andre tillegg/fradrag	-625 797	0	
Endring i utsatt skatt	-1 968 910	2 264 812	
Sum skattekostnad	1 174 159	7 296 127	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021	
Ordinært resultat før skattekostnad	29 219 329	42 901 514	
Permanente forskjeller	-22 287 525	-9 737 305	
Endring i midlertidige forskjeller	4 462 751	-5 709 989	
Underskudd til fremføring	5 736 656	951 693	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-507 327	-5 536 301	
Årets skattegrunnlag	16 623 884	22 869 612	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	3 768 866	5 031 315	
Sum betalbar skatt i balansen	3 768 866	5 031 315	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	16 513 769	-7 481	-16 521 250
Fordringer	-200 000	-123 243	76 757
Varer	14 605 038	10 231 100	-4 373 938
Gevinst- og tapskonto	-36 131	-45 163	-9 032
Tilvirkningskontrakter	8 024 128	16 728 821	8 704 693
Sum	38 906 804	26 784 034	-12 122 770
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 335 028	-5 550 064	4 784 964
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	298 097	0	-298 097
Sum	28 869 873	21 233 970	-7 635 903
Utsatt skatt (22 %)	6 351 372	4 671 473	-1 679 899



Note 7 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	200 000	100 757 183	100 957 183
Årets resultat		3 604 207	3 604 207
Pr 31.12.2022		104 361 391	104 561 391

Konsern	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	106 078 638	16 128 689	5 675 597	128 082 924
Endring IB i hht fusjon		3 864 198	-1 147 439	0	2 716 759
Årets resultat		2 387 987	12 004 782	2 582 155	16 974 924
Utbytte minoritetsandel				-840 000	-840 000
Egenkapital 31.12.	200 000	112 330 823	26 986 032	7 417 752	146 934 607

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Eierandel	Stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS						
Bøtolv AS	100 %	100 %	27 000	27 000	25 655	1 225
Gjemble Søndre AS	66 %	66 %	19 800	19 800	15 898	-226
Helbo AS	65 %	65 %	19 605	19 605	15 846	-119
Lysgård Verdal As	80 %	80 %	80 000	80 000	494 675	2 853 570
Strandveien 7 Utbygging AS	100 %	100 %	100 000	100 000	1 032 578	94 019
Trøndelag Bolig AS	53 %	53 %	1 276 264	1 276 264	1 130 369	185 890
Wergelandsvegen 10 AS	100 %	100 %	14 697 830	14 697 830	1 749 888	-298 097
Sum			16 220 499	16 220 499	4 464 909	2 836 262
TS						
Levanger Brygge Utbygging AS	50 %	50 %	1 000 000	1 000 000	13 226 932	811 872
Nesset Eiendom AS	50 %	50 %	49 500	49 500	86 795	57 561
Reinsholm Sør AS	50 %	50 %	25 000	25 000	2 660 138	-143 759
Stedi AS	39 %	39 %	10 553 400	10 553 400	9 896 231	-627 972
Verdal Utvikling AS	50 %	50 %	1 353 705	1 353 705	-7 178	-22 178
Vikhammerstand Holding AS	50 %	50 %	5 792 850	5 792 850	17 955 528	12 229 258
Sum			18 774 455	18 774 455	43 818 446	12 304 782
Totalt			34 994 954	34 994 954	48 283 355	15 141 044

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. TS vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet.



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap

	2022	2021
Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	64 681 284	72 893 258
Lån til foretak i samme konsern	58 721 708	72 303 381
Andre fordringer (anleggsmidler)	2 583 965	0
Sum langsiktige fordringer	125 986 957	145 196 639

Note 10 Kundefordringer

Morselskap

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	917 807	1 174 292
Avsetning til tap	50 000	50 000
Opptjent inntekt, ikke fakturert	3 973 581	
Reklassifisert løpende avregning	25 197 646	
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	30 039 034	1 124 292

Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt er fortjeneste knyttet til prosjekt under utførelse.

Reklassifisert løpende avregning er opptjent, ikke fakturerte inntekt knyttet til prosjekt under utførelse.

Note 11 Kortsiktige konsernfordringer

	2022	2021
Fordringer på utbytte	0	14 000 000
Lån til Strandveien 7 Utbygging AS	2 000 000	0
Lån til Lysgård Verdal AS	3 360 000	0
Sum langsiktige fordringer	5 360 000	14 000 000

Note 12 Bankinnskudd

Morselskap

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 348 870.



Note 13 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SEBO BOLIGER AS PR. 31.12.2022 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000,0	200 000
Sum	100		200 000

EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BORGUND BO AS	45	45,00	45,00
SELVIG TRELAST AS	45	45,00	45,00
BLUE STAR ASSET MANAGEMENT AS	10	10,00	10,00
Totalt antall aksjer	100	100,00	100,00

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

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

Note 14 Ansvarlige lån

Morselskap

Ansvarlig lån	2022	2021
Borgund Holding AS	32 467 015	30 920 967
Selvig Trelast AS	38 111 420	36 296 590
Blue Star Asset Management AS	13 812	13 154
Borgund Bo AS	9 784 035	9 318 129
Sum	80 376 282	76 548 840

Lånene forrentes med 0-5 % p.a. Renter kapitaliseres etter nærmere avtale.

Nedbetales etter nærmere avtale, og har ingen fast avdragsstruktur.

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

Note 15 Pantstillelser og garantier

Morselskap	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	35 026 303	23 322 987
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 283 505	2 292 663
Sum	40 309 808	25 615 650

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	2 252 420	3 320 860
Varelager	48 985 458	33 445 828
Sum	51 237 878	36 766 688

All gjeld forfaller innen 5 år.