



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 170 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Wergelandsvegen 12B
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Mauseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	300 000	4 793 306
Annen driftsinntekt		1 556 387	1 537 954
Sum inntekter		1 856 387	6 331 259
Kostnader			
Varekostnad		385 115	1 505 743
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 300	68 300
Annen driftskostnad	2	2 985 934	2 694 057
Sum kostnader		3 439 349	4 268 100
Driftsresultat		-1 582 962	2 063 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 233 899	42 697
Annen renteinntekt			1 294
Annen finansinntekt		9 588	8 490
Sum finansinntekter		1 243 487	52 481
Annen rentekostnad		2 291 907	1 802 150
Annen finanskostnad	3	1 917 953	3 798 183
Sum finanskostnader		4 209 860	5 600 333
Netto finans		-2 966 373	-5 547 852
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 549 336	-3 484 694
Skattekostnad på resultat	4		142 553
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 549 336	-3 627 247
Årsresultat		-4 549 336	-3 627 247
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 549 336	-3 627 247
Totalresultat		-4 549 336	-3 627 247



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-4 549 336	-3 627 247
Sum overføringer og disponeringer		-4 549 336	-3 627 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	7 025 502	7 093 802
Sum varige driftsmidler		7 025 502	7 093 802
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1, 3, 6	13 921 242	15 626 588
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 3, 6	1 946 661	2 159 268
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	24 633 555	24 633 555
Andre langsiktige fordringer	7	10 534 618	10 454 618
Sum finansielle anleggsmidler		51 036 076	52 874 029
Sum anleggsmidler		58 061 578	59 967 831
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 5	50 994 992	40 987 848
Fordringer			
Kundefordringer	1, 5	204 809	562 340
Andre kortsiktige fordringer	1, 7	4 187 552	3 651 961
Sum fordringer		4 392 361	4 214 301
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		595 936	336 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 936	336 699
Sum omløpsmidler		55 983 288	45 538 848
SUM EIENDELER		114 044 866	105 506 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	24 364 531	28 913 867
Sum opptjent egenkapital		24 364 531	28 913 867
Sum egenkapital		26 464 531	31 013 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	20 000 000	20 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	45 163 016	29 919 084
Øvrig langsiktig gjeld	7	14 818 496	14 058 596
Sum annen langsiktig gjeld		79 981 512	63 977 681
Sum langsiktig gjeld		79 981 512	63 977 681
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		2 598 823	2 740 012
Betalbar skatt			142 553
Skyldig offentlige avgifter			105 373
Annen kortsiktig gjeld		5 000 000	7 527 193
Sum kortsiktig gjeld		7 598 823	10 515 131
Sum gjeld		87 580 334	74 492 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 044 866	105 506 679



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624577

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 170 953
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Wergelandsvegen 12B
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Mauseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 994 170 953
STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	300 000	4 793 306
Annen driftsinntekt		1 556 387	1 537 954
Sum inntekter		1 856 387	6 331 259
Kostnader			
Varekostnad		385 115	1 505 743
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 300	68 300
Annen driftskostnad	2	2 985 934	2 694 057
Sum kostnader		3 439 349	4 268 100
Driftsresultat		-1 582 962	2 063 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 233 899	42 697
Annen renteinntekt			1 294
Annen finansinntekt		9 588	8 490
Sum finansinntekter		1 243 487	52 481
Annen rentekostnad		2 291 907	1 802 150
Annen finanskostnad	3	1 917 953	3 798 183
Sum finanskostnader		4 209 860	5 600 333
Netto finans		-2 966 373	-5 547 852
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 549 336	-3 484 694
Skattekostnad på resultat	4		142 553
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 549 336	-3 627 247
Årsresultat		-4 549 336	-3 627 247
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 549 336	-3 627 247
Totalresultat		-4 549 336	-3 627 247
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-4 549 336	-3 627 247
Sum overføringer og disponeringer		-4 549 336	-3 627 247





Organisasjonsnr: 994 170 953
STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	7 025 502	7 093 802
Sum varige driftsmidler		7 025 502	7 093 802
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1, 3, 6	13 921 242	15 626 588
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 3, 6	1 946 661	2 159 268
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	24 633 555	24 633 555
Andre langsiktige fordringer	7	10 534 618	10 454 618
Sum finansielle anleggsmidler		51 036 076	52 874 029
Sum anleggsmidler		58 061 578	59 967 831
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 5	50 994 992	40 987 848
Fordringer			
Kundefordringer	1, 5	204 809	562 340
Andre kortsiktige fordringer	1, 7	4 187 552	3 651 961
Sum fordringer		4 392 361	4 214 301
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		595 936	336 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 936	336 699
Sum omløpsmidler		55 983 288	45 538 848
SUM EIENDELER		114 044 866	105 506 679

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		2 100 000	2 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	24 364 531	28 913 867
Sum opptjent egenkapital		24 364 531	28 913 867
Sum egenkapital		26 464 531	31 013 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	20 000 000	20 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	45 163 016	29 919 084
Øvrig langsiktig gjeld	7	14 818 496	14 058 596
Sum annen langsiktig gjeld		79 981 512	63 977 681
Sum langsiktig gjeld		79 981 512	63 977 681
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	5	2 598 823	2 740 012
Betalbar skatt			142 553
Skyldig offentlige avgifter			105 373
Annen kortsiktig gjeld		5 000 000	7 527 193
Sum kortsiktig gjeld		7 598 823	10 515 131
Sum gjeld		87 580 334	74 492 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 044 866	105 506 679



Organisasjonsnr: 994 170 953
STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stjørdal Boligutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stjørdal Boligutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Lars Terje Klæth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumenttrekker, CORGA-XVHTL-IX3TG-IZLXO-AC3SN-BJ83E



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."

Lars Terje Klæth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-208468

IP: 213.138.xxx.xxx

2023-06-24 13:54:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G0P6A-XVHTL-IX3TG-TZLXO-AC3SN-BJ83E

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>



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og norske regnskapsstandarder. Fortsatt drift er tilstede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

1-1 Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer (boliger) skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

1-2 Skatt

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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

1-3 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Tomter er klassifisert som omløpsmidler da dette er en del av produksjonskostnaden og varekretsløpet til selskapet.

Varer (tomter) er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Prosjekt under utvikling er bokført etter fullført kontraktsmetode.

1-4 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.

1-5 Aksjer

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskap er klassifisert som anleggsmiddel og er regnskapsført etter EK metoden.

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre i 2022.



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 3 Inntekt på investering i datterelskap

Balansført verdi er ført opp etter egenkapitalmetoden, og framkommer slik:

	Stjørdal Utbygging AS	OVP Næring AS	Wergelands- veien 31 AS	Tobb Fossilia AS	TF Boligutvikling AS	Kjøpmanns- gata 4 AS
Inngående balanse pr 01.01.	14 440 163	483 671	702 754	1 775 621	383 647	0
+/- Inntektsført resultat	-284 646	38 191	-496 450	171 041	-570 423	-
-Utbytte/ konsernbidrag mv året	-769 213	-193 228	-	-	-	-
+ Innbetalt aksje- og selskapskapital	-	-	-	-	-	-
Justering tidligere års feil	-	-	-	-	-	-
Justering Negativ egenkapital	-	-	-	-	186 776	-
= Utgående balanse pr 31.12.	13 386 304	328 634	206 304	1 946 662	-	-

Sammenhengen mellom anskaffelseskost, merverdier, selskapenes egenkapital og vår bokførte verdi framkommer slik:

	Stjørdal Utbygging AS	OVP Næring AS	Wergelands- veien 31 AS	Kjøpmanns- gata 4 AS
Andel av egenkapital ved oppkjøp	6 116 786	-	-	-
+/- Resultatandel etter oppkjøp	7 137 812	154 456	-1 774 741	-505 415
-Utbytte og andre utbet. etter oppkjøp	3 009 581	174 178	1 981 045	249 672
Korrigerings tidligere års feil	-2 877 875	-	-	-
= Andel av egenkapital pr. 31.12.	13 386 304	328 634	206 304	-255 743
+ Henførbare merverdier før avskr	5 634 568	-	-	-
- Akk. Avskrevet på merverdier	-5 634 568	-	-	-
Negativ EK ikke oppført	-	-	-	255 743
= Utgående balanse pr 31.12.	13 386 304	328 634	206 304	-

	Tobb Fossilia AS	TF Boligutvikling AS	Totalt
Andel av egenkapital ved oppkjøp	48 626	17 500	6 182 912
+/- Resultatandel etter oppkjøp	1 898 036	-194 291	6 715 857
-Utbytte og andre utbet. etter oppkjøp	-	-9 985	5 404 491
Korrigerings tidligere års feil	-	-	-2 877 875
= Andel av egenkapital pr. 31.12.	1 946 662	-186 776	15 425 385
+ Henførbare merverdier før avskr	-	-	5 634 568
- Akk. Avskrevet på merverdier	-	-	-5 634 568
Negativ egenkapital ikke oppført	-	186 776	442 519
= Utgående balanse pr 31.12.	1 946 662	-	15 867 904

Stjørdal Boligutvikling AS



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 4 Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-4 549 336
Permanente og andre forskjeller	1 918 286
Endring i midlertidige forskjeller	-2 576 867
Ytet konsernbidrag	0
Anvendt skattemessig underskudd	0
Inntekt, skattegrunnlag	-5 207 917

= Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
Endring av utsatt skatt/ utsatt skattefordel	0
Ordinær skattekostnad	0
Skattesats 31.12	22

Betalbar skatt i balansen består av

= Betalbar skatt på årets resultat	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0
Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/ utsatt skattefordel

Underskudd til fremføring pr. 1.1.	0
+ Årets skattemessige underskudd	-5 207 916
= Underskudd til fremføring pr. 31.12.	-5 207 916
+Driftsmidler inkl goodwill	-5 327 565
+Varebeholdning	2 066 248
+ fordringer	-201 415
+Gevinst/tapskonto	632 304
-Andre avsetninger for forpliktelser	-5 000 000
= Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-13 038 344
Beregnet utsatt skatt/skattefordel 22%	2 868 436
Ikke bokført utsatt skattefordel	2 868 436

Note 5 Pantstillelser og gjeld

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant:	45 163 016	29 919 084
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall over 5 år	11 932 355	12 579 864
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:	58 225 303	48 643 990

Det er stilt bankgaranti ovenfor forretningsforbindelser med kr. 1 000 000 pr. 31.12.22.

Sjørdal Boligutvikling AS



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 6 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Stjørdal Boligutvikling AS har eierandeler i følgende selskap:

Navn	Adresse	Eierandel/ Stemmeandel
Stjørdal Utbygging AS	Stjørdal	100 %
OVP Næring AS	Stjørdal	100 %
Wergelandsveien 31 AS	Stjørdal	100 %
Kjøpmannsgata 4 AS	Stjørdal	100 %

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap er balanseført iht egenkapitalmetoden.

Note 7 Mellomværende med tilknyttet selskap/ aksjonær

Fordringer og gjeld til konsernselskap og aksjonær inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Ansvarlig lån:		
Forr Bo Gruppen AS	10 000 000	10 000 000
Aasen & Five AS	10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lån løper uten rente og står tilbake for all annen gjeld i selskapet		
Gjeld:		
Langsiktig gjeld aksjonær	14 818 496	14 058 597
Annen langsiktig gjeld datter	-	-
Avsatt konsernbidrag	-	-
Annen kortsiktig gjeld datter	-	-
Fordring:		
Langsiktig fordring tilknyttet selskap	24 633 555	24 633 555
Andre kortsiktige og langsiktige fordringer datter	11 870 309	12 443 857
Andre kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	1 436 270	1 436 270
Mottatt konsernbidrag	1 233 899	-

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	2100	1 000	2 100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Stjørdal Boligutvikling AS hadde 2 aksjonærer pr. 31.12.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Forrbo Bolig AS	1 050	50,0 %
Aasen og Five AS	1 050	50,0 %
Totalt antall aksjer	2 100	100,0 %

Stjørdal Boligutvikling AS



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1.1	2 100 000	28 913 867	31 013 867
Årets resultat		(4 549 336)	(4 549 336)
Egenkapital per 31.12.22	2 100 000	24 364 531	26 464 531

Stjørdal Boligutvikling AS



Årsregnskap 2022

Stjørdal Boligutvikling AS



Resultatregnskap Stjørdal Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	300 000	4 793 306
Annen driftsinntekt		1 556 387	1 537 954
Sum driftsinntekter		1 856 387	6 331 259
Varekostnad		385 115	1 505 743
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 300	68 300
Annen driftskostnad	2	2 985 934	2 694 057
Sum driftskostnader		3 439 349	4 268 100
Driftsresultat		-1 582 962	2 063 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 233 899	42 697
Annen renteinntekt		0	1 294
Annen finansinntekt		9 588	8 490
Annen rentekostnad		2 291 907	1 802 150
Annen finanskostnad	3	1 917 953	3 798 183
Resultat av finansposter		-2 966 373	-5 547 852
Resultat før skattekostnad		-4 549 336	-3 484 694
Skattekostnad på resultat	4	0	142 553
Resultat		-4 549 336	-3 627 247
Årsresultat		-4 549 336	-3 627 247
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		4 549 336	3 627 247
Sum overføringer		-4 549 336	-3 627 247



Balanse

Stjørdal Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	7 025 502	7 093 802
Sum varige driftsmidler		7 025 502	7 093 802
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1, 3, 6	13 921 242	15 626 588
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 3, 6	1 946 661	2 159 268
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	24 633 555	24 633 555
Andre langsiktige fordringer	7	10 534 618	10 454 618
Sum finansielle anleggsmidler		51 036 076	52 874 029
Sum anleggsmidler		58 061 578	59 967 831
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	1, 5	50 994 992	40 987 848
Fordringer			
Kundefordringer	1, 5	204 809	562 340
Andre kortsiktige fordringer	1, 7	4 187 552	3 651 961
Sum fordringer		4 392 361	4 214 301
Bankinnskudd, kontanter o.l.		595 936	336 699
Sum omløpsmidler		55 983 288	45 538 848
Sum eiendeler		114 044 866	105 506 679



Balanse

Stjørdal Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 100 000	2 100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 100 000</u>	<u>2 100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	24 364 531	28 913 867
Sum opptjent egenkapital		<u>24 364 531</u>	<u>28 913 867</u>
Sum egenkapital		<u>26 464 531</u>	<u>31 013 867</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	7	20 000 000	20 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	45 163 016	29 919 084
Øvrig langsiktig gjeld	7	14 818 496	14 058 596
Sum annen langsiktig gjeld		<u>79 981 512</u>	<u>63 977 681</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 598 823	2 740 012
Betalbar skatt		0	142 553
Skyldig offentlige avgifter		0	105 373
Annen kortsiktig gjeld		5 000 000	7 527 193
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 598 823</u>	<u>10 515 131</u>
Sum gjeld		<u>87 580 334</u>	<u>74 492 812</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>114 044 866</u>	<u>105 506 679</u>

Stjørdal, 15.06.2023

Styret i Stjørdal Boligutvikling AS

Jan Mauseth
styreleder

Tormod Salberg
styremedlem

Bjørn Petter Salberg
styremedlem

Nils Arnt Lines
styremedlem