



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 274 811  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STOKKES HAGE UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Skabos vei 4  
0278 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 06.07.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 790 000	17 370 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 790 000</b>	<b>17 370 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 495 014	14 476 339
Annen driftskostnad	2	572 262	-426 365
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 067 276</b>	<b>14 049 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-277 276</b>	<b>3 320 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 334	16 358
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 334</b>	<b>16 358</b>
Annen rentekostnad		306 357	556 290
Annen finanskostnad		-5 896	-774 328
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>300 461</b>	<b>-218 037</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-288 127</b>	<b>234 395</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-565 403</b>	<b>3 554 421</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-124 369	812 491
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-441 034</b>	<b>2 741 930</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-441 034</b>	<b>2 741 930</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-441 034</b>	<b>2 741 930</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-441 034</b>	<b>2 741 930</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-441 034	2 741 930
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-441 034</b>	<b>2 741 930</b>



## Balanse


Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	14 272	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>14 272</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 272</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>14 230 272</b>	<b>22 584 548</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		789	6 140 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>789</b>	<b>6 140 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 369 834	989 232
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 369 834</b>	<b>989 232</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 600 896</b>	<b>29 713 780</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 615 168</b>	<b>29 713 780</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	14 467 428	14 908 462
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 467 428</b>	<b>14 908 462</b>





## Balanse


<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 467 428</b>	<b>15 908 462</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		110 117
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>110 117</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital			10 722 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>10 722 076</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>10 832 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		1 629 979
Leverandørgjeld		22 740	892 895
Betalbar skatt	4		450 251
Annen kortsiktig gjeld		125 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>147 740</b>	<b>2 973 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>147 740</b>	<b>13 805 318</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 615 168</b>	<b>29 713 780</b>



 Legally signed by  
Erling Bratland  
13.02.2020

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arne Marius Dønne  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arlid Oddmund Berg  
14.02.2020

# Årsregnskap

## 2019

### Stokkes Hage Utbygging AS

Org.nr.: 915 274 811





## Stokkes Hage Utbygging AS


### Resultatregnskap

	Note	2019	
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		7 790 000	17 370 000
Sum driftsinntekter		<u>7 790 000</u>	<u>17 370 000</u>
Varekostnad		7 495 014	14 476 339
Annen driftskostnad	2	<u>572 262</u>	<u>-426 365</u>
Sum driftskostnader		<u>8 067 276</u>	<u>14 049 973</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u><b>-277 276</b></u>	<u><b>3 320 027</b></u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 334	16 358
Annen rentekostnad		306 357	556 290
Annen finanskostnad		<u>-5 896</u>	<u>-774 328</u>
Resultat av finansposter		<u>-288 127</u>	<u>234 395</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u><b>-565 403</b></u>	<u><b>3 554 421</b></u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-124 369</u>	<u>812 491</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>-441 034</b></u>	<u><b>2 741 930</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		<u>-441 034</u>	<u>2 741 930</u>
<b>Sum overføringer</b>		<u><b>-441 034</b></u>	<u><b>2 741 930</b></u>

 Legally signed by  
Erling Bratland  
13.02.2020

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arne Marius Djønnø  
13.02.2020


 Legally signed by  
Arlid Oddmund Berg  
14.02.2020





## Stokkes Hage Utbygging AS


### Balanse

	Note	2019	
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	14 272	0
Sum immaterielle eiendeler		14 272	0
Sum anleggsmidler		14 272	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	6, 7	14 230 272	22 584 548
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		789	6 140 000
Sum fordringer		789	6 140 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 369 834	989 232
Sum omløpsmidler		15 600 896	29 713 780
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 615 168</b>	<b>29 713 780</b>

 Legally signed by  
Erling Bratland  
13.02.2020

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arne Marius Dønne  
13.02.2020





 Legally signed by  
Arlid Oddmund Berg  
14.02.2020



## Stokkes Hage Utbygging AS

## Balanse

	Note	2019	
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 5	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>14 467 428</u>	<u>14 908 462</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>14 467 428</u>	<u>14 908 462</u>
Sum egenkapital		<u>15 467 428</u>	<u>15 908 462</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	<u>0</u>	<u>110 117</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>110 117</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lån		0	10 722 076
Sum annen langsiktig gjeld		0	10 722 076
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	1 629 979
Leverandørgjeld		22 740	892 895
Betalbar skatt	4	0	450 251
Annen kortsiktig gjeld		<u>125 000</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>147 740</u>	<u>2 973 125</u>
Sum gjeld		<u>147 740</u>	<u>13 805 318</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>15 615 168</b></u>	<u><b>29 713 780</b></u>

 Legally signed by  
Erling Bratland  
13.02.2020 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
13.02.2020 Legally signed by  
Arne Marius Dønne  
13.02.2020 Legally signed by  
Arild Odsmund Berg  
14.02.2020




## Stokkes Hage Utbygging AS


### Balanse


Note 2019


Stjørdal, 13.02.2020

Styret i Stokkes Hage Utbygging AS

 Legally signed by  
Erling Bratland  
13.02.2020

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arne Marius Dønne  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arild Oddmund Berg  
14.02.2020

Arild Oddmund Berg  
styremedlem

Erling Bratland  
styremedlem


Arne Marius Dønne  
styremedlem/daglig leder


Anders Teodorsen  
styreleder





## Stokkes Hage Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by  
Erling Bratland  
13.02.2020

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arne Marius Djønne  
13.02.2020

 Legally signed by  
Arlid Oddmund Berg  
14.02.2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Øvrige eiendeler** er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



## Stokkes Hage Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by Erling Bratland  
13.02.2020

 Legally signed by Anders Teodorsen  
13.02.2020

 Legally signed by Arne Marius Dønne  
13.02.2020

 Legally signed by Arild Oddmund Berg  
14.02.2020

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr. 28 750 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

#### Note 3 Aksjonærer

##### Aksjekapitalen i Stokkes Hage Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Veidekke Eiendom AS	500	50,0	50,0
Borgund Bo AS	250	25,0	25,0
Selvig Trelast AS	250	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



**Stokkes Hage Utbygging AS**  
Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by  
Erling Bratland  
13.02.2020  
 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
13.02.2020  
 Legally signed by  
Arne Marius Djønnø  
13.02.2020  
 Legally signed by  
Arlid Odsmund Berg  
14.02.2020

**Note 4 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	20	450 251
Endring i utsatt skatt	-124 389	362 240
Skattekostnad ordinært resultat	<u>-124 369</u>	<u>812 491</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-565 403	3 554 421
Permanente forskjeller	0	-88
Endring i midlertidige forskjeller	-60 958	-1 596 719
Skattepliktig inntekt	<u>-626 361</u>	<u>1 957 614</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	450 251
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>450 251</u>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	561 490	500 532	-60 958
Sum	<u>561 490</u>	<u>500 532</u>	<u>-60 958</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-626 361	0	626 361
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	<u>-64 871</u>	<u>500 532</u>	<u>565 403</u>
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-14 272	110 117	124 389



## Stokkes Hage Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by Erling Bratland  
13.02.2020

 Legally signed by Anders Teodorsen  
13.02.2020

 Legally signed by Arne Marius Dønne  
13.02.2020

 Legally signed by Arild Oddmund Berg  
14.02.2020

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2019	1 000 000	14 908 462	15 908 462
Årets resultat		-441 034	-441 034
<b>Egenkapital per 31.12.2019</b>	<b>1 000 000</b>	<b>14 467 428</b>	<b>15 467 428</b>

#### Note 6 Varebeholdning

Selskapet utvikler en eiendom i Stjørdal kommune. Beholdningsført verdi av varelageret fordeler seg som følger:

Beholding	Beløp
Utviklingseiendom	818 524
Ferdigstilte, usolgte enheter	13 411 748
<b>Sum</b>	<b>14 230 272</b>

Stokkes Hage Utbygging AS eier 4 stk usolgte leiligheter pr årskiftet. Disse er ikke overskjøtet og hjemmel til disse står på tidligere grunneier Veidekke Eiendom AS. Videre gjenstår det et byggetrinn (hus EF), som har aktiverte utviklingskostnader. Eier og hjemmel har Veidekke Eiendom AS. Avtalen mellom grunneier og utbygger er at Stokkes Hage Utbygging AS skal få tilbud om å kjøpe eiendom når den har godkjent ramme.

#### Note 7 - Pantstillelser og garantier

Selskapet har i henhold til Bustadoppføringslova garantiforpliktelser i fem år etter ferdigstillelse av leilighetene. Selskapet har stilt garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet har avtale med en kredittinstitusjon på garantiforpliktelsen, og som per 31.12.2019 er på kr. 7 905 500.

**Vidi Revisjon AS**

Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
Stokkes Hage Utbygging AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stokkes Hage Utbygging AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 441 034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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



*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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 14. februar 2020  
VIDI REVISJON AS

(Sign.)  
Roger Drage  
statsautorisert revisor