



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 148 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STADSSALG HOLDING AS
Forretningsadresse: Bølerveien 38
2016 FROGNER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Eidnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	1 521 152	1 254 141
Sum kostnader		1 521 152	1 254 141
Driftsresultat		-1 521 152	-1 254 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6, 8	50 556 826	35 967 434
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 162 476	1 437 913
Annen renteinntekt		1 261	43
Annen finansinntekt	6, 9	108 820 282	
Sum finansinntekter		160 540 845	37 405 390
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	6 128 494	6 820 343
Annen rentekostnad		27 223 558	25 932 566
Annen finanskostnad		3 125	1 147 222
Sum finanskostnader		33 355 177	33 900 131
Netto finans		127 185 668	3 505 260
Ordinært resultat før skattekostnad		125 664 516	2 251 118
Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 523 294	504 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		121 141 222	1 746 885
Årsresultat		121 141 222	1 746 885
Årsresultat etter minoritetsinteresser		121 141 222	1 746 885
Totalresultat		121 141 222	1 746 885
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		35 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		86 141 222	1 746 885
Sum overføringer og disponeringer	3	121 141 222	1 746 885



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 083 021	1 781 898
Sum immaterielle eiendeler		1 083 021	1 781 898
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	929 491 885	994 327 230
Lån til foretak i samme konsern	8	15 076 719	89 508 447
Investeringer i tilknyttet selskap	6	50 000	50 000
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		944 618 605	1 083 885 677
Sum anleggsmidler		945 701 626	1 085 667 575
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	252 596 192	36 093 929
Sum fordringer		252 596 192	36 093 929
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		75 564	11 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 564	11 448
Sum omløpsmidler		252 671 756	36 105 377
SUM EIENDELER		1 198 373 382	1 121 772 952

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	7 500 000	7 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		285 816 310	199 675 089
Sum opptjent egenkapital		285 816 310	199 675 089
Sum egenkapital	3	293 316 310	207 175 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	745 000 000	559 825 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	146 858 369	341 771 555
Sum annen langsiktig gjeld		891 858 369	901 596 555
Sum langsiktig gjeld		891 858 369	901 596 555
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			9 801 832
Leverandørgjeld		59 291	244 830
Betalbar skatt	2	22 336	
Annen kortsiktig gjeld	8	13 117 076	2 954 647
Sum kortsiktig gjeld		13 198 703	13 001 309
Sum gjeld		905 057 072	914 597 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 198 373 382	1 121 772 952
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	528 234 129	531 221 055
Annen driftsinntekt	9, 10, 11	165 681 710	50 914 042
Sum inntekter		693 915 839	582 135 097
Kostnader			
Varekostnad		461 097 974	457 435 776
Lønnskostnad	8	32 509 894	24 585 587
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	21 515 829	14 102 601
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	988 861	
Annen driftskostnad	8	47 663 382	39 462 240
Sum kostnader		563 775 940	535 586 203
Driftsresultat		130 139 899	46 548 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		222 443	1 221 321
Annen finansinntekt		339 500	213 463
Sum finansinntekter		561 944	1 434 784
Annen rentekostnad		29 914 895	27 070 069
Annen finanskostnad		-89 811	7 811 044
Sum finanskostnader		29 825 084	34 881 113
Netto finans		-29 263 141	-33 446 329
Ordinært resultat før skattekostnad		100 876 759	13 102 565
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-350 055	4 617 158
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 226 814	8 485 407
Årsresultat	4	101 226 814	8 485 407
Årsresultat etter minoritetsinteresser		101 226 814	8 485 407



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		101 226 814	8 485 407
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		35 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		66 226 815	8 485 407
Sum overføringer og disponeringer		101 226 815	8 485 407



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Goodwill	3	46 608 241	32 674 444
Sum immaterielle eiendeler		46 608 241	32 674 444
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	1 034 718 882	787 720 798
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	54 274 861	13 200 991
Sum varige driftsmidler		1 088 993 743	800 921 790
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10		
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Andre fordringer		1 837 216	2 321 543
Sum finansielle anleggsmidler		1 901 216	2 385 543
Sum anleggsmidler		1 137 503 200	835 981 777
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	13 093 127	24 066 208
Fordringer			
Kundefordringer	5	25 480 752	38 456 148
Andre fordringer		217 674 554	9 271 704
Sum fordringer		243 155 305	47 727 853
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		51 199 970	97 376 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 199 970	97 376 679
Sum omløpsmidler		307 448 402	169 170 740



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		1 444 951 602	1 005 152 517
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	7 500 000	7 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		335 385 941	272 030 670
Sum opptjent egenkapital		335 385 941	272 030 671
Sum egenkapital	4	342 885 941	279 530 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	95 186 371	59 327 942
Sum avsetninger for forpliktelser		95 186 371	59 327 942
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	904 488 132	591 782 026
Øvrig langsiktig gjeld		31 874 076	13 397 675
Sum annen langsiktig gjeld		936 362 208	605 179 701
Sum langsiktig gjeld		1 031 548 579	664 507 643
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 564 453	9 801 832
Leverandørgjeld		20 902 766	12 165 455
Betalbar skatt	7	1 547 927	
Skyldig offentlige avgifter		6 173 433	3 198 126
Annen kortsiktig gjeld		34 328 503	35 948 789
Sum kortsiktig gjeld		70 517 082	61 114 203
Sum gjeld		1 102 065 661	725 621 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 444 951 602	1 005 152 517



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Stadssalg Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stadssalg Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnr: CHEVG-NMXWJ-MHMB8-DMXEZ-A3Y5I-YCCEZ



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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



Uavhengig revisors beretning - Stadssalg Holding AS

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø, 28. juni 2022
KPMG AS

Vegard Johansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: CHEVG-NMXWJ-MHMBS-DMXEZ-A3Y5I-YCCEZ



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."

Vegard Johansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5995-4-44813

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-28 10:30:52 UTC



Penneo Dokumentnr: CHEVG-NMXWJ-MHMBS-DMXEZ-A3Y5I-YCCEZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap

2021

Stadssalg Holding AS

Org.nr.:979 148 054

Innholdsfortegnelse

- Styrets årsberetning
- Resultat, balanse, noter og kontantstrøm morselskap
- Resultat, balanse, noter og kontantstrøm konsern



Årsberetning 2021

Stadssalg Holding AS

Org.nr. 979 148 054

Virksomheten

Virksomheten er organisert som et konsern med 3 heleide datterselskap, samt 9 datterdatter selskap hvor Stadssalg Holding AS er morselskap. Virksomheten er etablert med hovedkontor i Lillestrøm og avdelingskontor i Bodø, Tromsø, Trondheim, Oslo, Bergen, Stavanger. og Sverige.

Stadssalg-konsernet har en omfattende virksomhet fordelt på følgende forretningsområder:

- Eiendomsforvaltning, kjøp, salg, utleie og utvikling av fast eiendom, primært næringseiendom
- Kommisjonssalg, for finansieringsinstitusjoner og andre aktører i bilbransjen
- Drift av hotell og pub og turiststeder

Redegjørelse for regnskapet

Morselskapet har ingen egen aktivitet utover aksjeeie. Det er en økning i balansetallene fra forrige år, som i hovedsak består i økning av langsiktig gjeld, utsatt skatt, anleggsmidler og andre fordringer. Morselskapets egenkapitalandel er på ca 25% og selskapet har positiv arbeidskapital

Salgsinntektene i konsernet er på tilnærmet samme nivå som året før. Øvrige driftsinntekter har en økning i forhold til forrige år, og skyldes i all hovedsak gevinst ved salg av selskap. Konsernet hadde et konsolidert overskudd på kr 101 226 814. Konsernets egenkapitalandel er på 23,7% og konsernet har positiv arbeidskapital.

Konsernets nedgang i kontantstrøm skyldes nye investeringer og nedbetaling på lån. Konsernet har likevel god likviditet. Styret mener årsregnskapet for mor og konsernregnskapet gir et riktig bilde av aktiviteten i Stadssalg Holding AS med datterselskaper sitt resultat og det legges til grunn forutsetning for fortsatt drift. Konsernet har også positive forventninger til den økonomiske utviklingen, noe foreløpige regnskapstall for 1.kvartal 2022 understøtter.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et riktig bilde av konsernets finansielle stilling og resultat av virksomheten.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styret eller daglig ledelse.



Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernet har utleid i overkant av 150.000 m2 næringsareal fordelt på eiendommer i hele Norge. De aller fleste eiendommene har langsiktig kontrakter med solide leietakere.

Markedet for avhendingssalg, både inkasso og leasingbiler, er stabil.

Kredittrisiko

Konsernet har i all hovedsak finansiert anleggsmidlene langsiktig. Rentebærende gjeld er tilknyttende flytende rente (NIBOR). Det er inngått en 10 års rentebytteavtale, som reduserer selskapets risiko ved en eventuell kraftig renteøkning. Siste år kostnad på rentebytteavtalen var på 13,5 mill NOK. Ved utløpet av avtalen vil resultatet i konsernet øke tilsvarende. Det gjenstår ca 4 måneder av avtalen, da avtalen termineres i april 2022.

Fortsatt drift

Regnskapet er avgitt under forutsetning om videre drift. Det bekreftes at forutsetning for fortsatt drift er til stede.

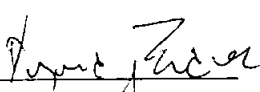
Likestilling, arbeidsmiljø og ytre miljø

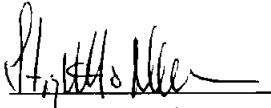
Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet for bra. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Sykefraværet har vært lavt også i 2021, det er ikke iverksatt spesielle tiltak her. Gjennomsnittlig antall ansatte har vært 71 personer. Konsernet ønsker å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. I styret er det 2 kvinner og 2 menn. Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljøet. Konsernet har fortsatt fokus på oppgradering av byggene til gjeldende miljøstandard, og det er foretatt en del store oppgraderinger i form av leddlys, varmegjenvinning etc.

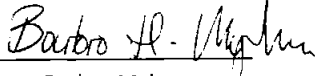
Fremtidig utvikling

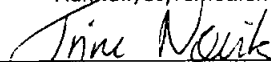
Det er ikke etter balansedagen inntruffet hendelser som påvirker regnskapet.

Bodø, 23.06.2022


Øyvind Ejdnes
Styreleder


Stig Otto Nilsen
Adm.dir/Styremedlem


Barbro Myhre
Styremedlem


Trine Nøvik
Styremedlem



Resultatregnskap			
Stadssalg Holding AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	5	1 521 152	1 254 141
Sum driftskostnader		<u>1 521 152</u>	<u>1 254 141</u>
Driftsresultat		<u>-1 521 152</u>	<u>-1 254 141</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6, 8	50 556 826	35 967 434
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 162 476	1 437 913
Annen renteinntekt		1 261	43
Annen finansinntekt	6, 9	108 820 282	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	6 128 494	6 820 343
Annen rentekostnad		27 223 558	25 932 566
Annen finanskostnad		3 125	1 147 222
Resultat av finansposter		127 185 668	3 505 260
Ordinært resultat før skattekostnad		125 664 516	2 251 118
Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 523 294	504 233
Ordinært resultat		<u>121 141 222</u>	<u>1 746 885</u>
Årsresultat		<u>121 141 222</u>	<u>1 746 885</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		35 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		86 141 222	1 746 885
Sum overføringer	3	<u>121 141 222</u>	<u>1 746 885</u>

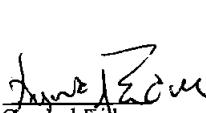
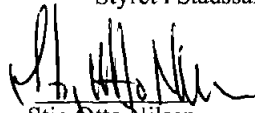
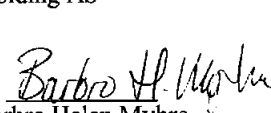



Balanse			
Stadssalg Holding AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 083 021	1 781 898
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 083 021</u>	<u>1 781 898</u>
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 7	929 491 885	994 327 230
Lån til foretak i samme konsern	8	8 180 961	89 508 447
Investeringer i tilknyttet selskap	6	50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>937 722 847</u>	<u>1 083 885 677</u>
Sum anleggsmidler		<u>938 805 868</u>	<u>1 085 667 575</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	252 596 192	36 093 929
Sum fordringer		<u>252 596 192</u>	<u>36 093 929</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>75 564</u>	<u>11 448</u>
Sum omløpsmidler		<u>252 671 756</u>	<u>36 105 377</u>
Sum eiendeler		<u>1 191 477 624</u>	<u>1 121 772 952</u>



Balanse				
Stadssalg Holding AS				
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020	
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital	4	7 500 000	7 500 000	
Sum innskutt egenkapital		<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		285 816 310	199 675 089	
Sum opptjent egenkapital		<u>285 816 310</u>	<u>199 675 089</u>	
Sum egenkapital	3	<u>293 316 310</u>	<u>207 175 089</u>	
Gjeld				
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	745 000 000	559 825 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	139 962 611	341 771 555	
Sum annen langsiktig gjeld		<u>884 962 611</u>	<u>901 596 555</u>	
Kortsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	9 801 832	
Leverandørgjeld		59 291	244 830	
Betalbar skatt	2	22 336	0	
Annen kortsiktig gjeld	8	13 117 076	2 954 647	
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 198 703</u>	<u>13 001 309</u>	
Sum gjeld		<u>898 161 314</u>	<u>914 597 864</u>	
Sum gjeld og egenkapital		<u>1 191 477 624</u>	<u>1 121 772 952</u>	

Bodø den, 23.06.21
Styret i Stadssalg Holding AS

 Øyvind Eriksen styreleder	 Stig Otto Nilsen Styrets nestleder/Adm.Dir.	 Barbro Helen Myhre styremedlem	 Trine Nøvik styremedlem
---	---	---	---

Stadssalg Holding AS Side 4



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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 til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor ikke man har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektføres som annen finansinntekt.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte modellen. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

**Noter 2021****Stadssalg Holding AS****Note 2 Skatt**

	2021	2020
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 824 417	0
Endring i utsatt skattefordel	698 877	504 233
Skattekostnad ordinært resultat	4 523 294	504 233
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	125 664 516	2 251 118
Permanente forskjeller	-110 267 985	40 852
Endring i midlertidige forskjeller	31 333	27 129
Avgitt konsernbidrag	-12 219 814	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 208 049	-2 319 099
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 726 612	-1 632 884
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 371 794	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 120 742	1 632 884
Sum betalbar skatt i balansen	22 336	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	125 664 516	2 251 118
Beregnet skatt av resultat før skatt	27 646 193	495 246
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-23 257 197	8 987
Sum	4 388 996	504 233
Effektiv skattesats	3,5 %	22,4 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	15 414	19 267	3 853
Fordringer	-5 000 000	-5 000 000	0
Gevinst – og tapskonto	61 764	89 243	27 479
Sum	-4 922 822	-4 891 489	31 333
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3 208 049	-3 208 049
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 922 822	-8 099 538	-3 176 716
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 083 021	-1 781 898	-698 878



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	7 500 000	199 675 089	207 175 089
Tilleggsutbytte		-35 000 000	-35 000 000
Årets resultat		121 141 222	121 141 222
Pr 31.12.2021	7 500 000	285 816 310	293 316 310

Note 4 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Stadssalg Holding AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	7 500	1000,00	7 500 000,00
Sum	7 500	1000,00	7 500 000,00

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Stig Otto Nilsen	7 500	100,0
Totalt antall aksjer	7 500	100,0
Sum >1% eierandel	7 500	100,0
Sum øvrige	0	0,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære	Totalt antall aksjer
Stig Otto Nilsen	Styremedlem/Daglig leder	7 500	7 500



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er derfor heller ikke pliktig å tegne obligatorisk tjenestepensjonsforsikring.

Selskapet har en kortsiktig gjeld til aksjonær på 20 135 998. Lånet er ikke renteberegnet da det skal utbetales i 2022.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 er på kr 429 048 ekskl. mva. Dette beløpet inkluderer teknisk avslutning og andre tjenester med kr 311 412 ekskl. mva.

Note 6 Datterselskap og tilknyttet selskap m.v.

Stadssalg Holding AS har følgende datterselskaper, hvorav alle inngår i konsolideringen.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Anskaffelses- kost	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
				2021	31.12.2021	31.12.2021
Stadssalg AS	Bodø	923 610 843	100 %	18 650 424	964 484 747	923 610 843
Aksjer E6 Transport AS	Bodø		100 %	44 007	229 007	200 000
Aksjer Caranord AS	Bodø	2	100 %	203 557	4 949 001	5 681 042
Sum						929 491 885

Selskapet eier 50 % av selskapet Bank i Nord AS, aksjene er presentert som tilknyttet selskapet i balansen. Bokført verdi utgjør kr 50 000.

Det er inntektsført avkastning fra datter- og datterdatterselskaper med kr. 50 556 826.



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Gjeld til kredittinstitusjoner*	745 000 000
---------------------------------	-------------

Sum	745 000 000
------------	--------------------

Eiendeler stilt som sikkerhet

Eiendommer i Stadssalg AS er stilt som kausjon for gjeld

Selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner har en løpetid til 2022. Løpetiden forlenges normalt med 3 til 5 år av gangen og forventes forlenget i 2022. Uavhengig av løpetid har gjelden en avdragsprofil som tilsier at MNOK 580 forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

**Noter 2021**

Stadssalg Holding AS

Note 8 Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern m.v.

Stadssalg Holding AS har gjeld til og fordringer på følgende konsernselskap pr 31.12.2021.

Selskap	Langsiktige fordring	Rente- inntekt	Rentesats
Stadssalg AB	10 918	0	3 % p.a
Junkerdalen AS	3 322 471	103 215	3 % p.a
Tower Hotel Norway AS	1) 4 847 572	293 450	3 % p.a
Sum fordring på konsernselskap	8 180 961	396 665	

Selskap	Kortsiktige fordring
Målselvsenteret AS	3 191 908
Stadssalg AS	29 763 877
Fauske Hotell AS	5 737 721
Haugan AS	2 103 224
Junkerdalen AS	168 967
Diplomgården AS	5 037 676
E6 Transport AS	505 486
Sum fordring på konsernselskap	46 508 859

Selskap	Langsiktig gjeld	Rente- kostnad	Rentesats
Stadssalg AS	62 886 216	5 498 796	3 % p.a.
Fauske Hotell AS	11 240 647	191 211	3 % p.a.
Stadssalg AB	2) 45 699 750	438 525	1 % p.a.
Sum gjeld til konsernselskap	119 826 613	6 128 532	

Selskap	Kortsiktige gjeld
Caranord AS	8 675 971
Tower Hotel AS	782 617
Bodøveien 628 AS	794 359
Sum gjeld på konsernselskap	10 252 947

Vesentlige gjennomsnittlige mellomværende med selskaper i samme konsern er renteberegnet. Rentenivået er basert på markedsmessige vilkår og rentesatsen er satt til 3,0 % p.a.

1) Det er gjort en avsetning for mulig tap på fordring med kr. 5 000 000



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 9 Finansinntekter

Bokført gevinst ved salg av aksjeinvesteringer er kr 105 715 282.

I andre kortsiktige fordringer foreligger det fordring på oppgjør på salg av aksjer kr 206 014 170.

Fordringen er gjort opp 21. januar 2022



Indirekte kontantstrøm		
Stadssalg Holding AS		
	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	125 664 516	2 251 118
- Periodens betalte skatter	0	0
-/+ Gevinst/tap ved salg av finansielle eiendeler	-105 714 170	0
+/- Endring i varelager	0	0
+/- Endring i kundefordringer	0	0
+/- Endring i leverandørgjeld	-185 539	139 390
+/- Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-5 152 983	-4 848 851
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 611 824	-2 458 343
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		
- Utbetalinger ved investeringer i aksjer og andeler	-155 468 552	-9 485 623
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	547 676	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-154 920 876	-9 485 623
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	201 775 000	49 575 000
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-16 600 000	-77 300 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt	-9 801 832	9 801 832
- Kontanter fra overdragende selskaper ved fusjon	0	0
- Utbetaling av kortsiktig kreditt til konsernselskap	0	0
+ Utbetaling av utbytte	-35 000 000	-2 610 884
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	32 288 989
- Utbetaling av konsernbidrag	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	140 373 168	11 754 937
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	64 116	-189 029
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11 448	200 477
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	75 564	11 448

Stadssalg Holding AS



Resultat konsern Stadssalg Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	9	528 234 129	531 221 055
Annen driftsinntekt	9, 10, 11	165 681 710	50 914 042
Sum driftsinntekter		693 915 839	582 135 097
Varekostnad		461 097 974	457 435 776
Lønnskostnad	8	32 509 894	24 585 587
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	21 515 829	14 102 601
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	988 861	0
Annen driftskostnad	8	47 663 382	39 462 240
Sum driftskostnader		563 775 940	535 586 203
Driftsresultat		130 139 899	46 548 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		222 443	1 221 321
Annen finansinntekt		339 500	213 463
Annen rentekostnad		29 914 895	27 070 069
Annen finanskostnad		-89 811	7 811 044
Resultat av finansposter		-29 263 141	-33 446 329
Ordinært resultat før skattekostnad		100 876 759	13 102 565
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-350 055	4 617 158
Ordinært resultat		101 226 814	8 485 407
Årsresultat	4	101 226 814	8 485 407
Overføringer			
Tilleggsutbytte		35 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		66 226 815	8 485 407
Sum disponert		101 226 815	8 485 407



Balanse konsern
Stadssalg Holding AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	46 608 241	32 674 444
Sum immaterielle eiendeler		46 608 241	32 674 444
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	1 034 718 882	787 720 798
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	54 274 861	13 200 991
Sum varige driftsmidler		1 088 993 743	800 921 790
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Andre fordringer		1 837 216	2 321 543
Sum finansielle anleggsmidler		1 901 216	2 385 543
Sum anleggsmidler		1 137 503 200	835 981 777
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	13 093 127	24 066 208
Fordringer			
Kundefordringer	5	25 480 752	38 456 148
Andre fordringer		217 674 554	9 271 704
Sum fordringer		243 155 305	47 727 853
Bankinnskudd, kontanter o.l.		51 199 970	97 376 679
Sum omløpsmidler		307 448 402	169 170 740
Sum eiendeler		1 444 951 602	1 005 152 517

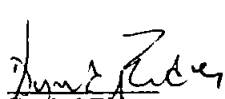
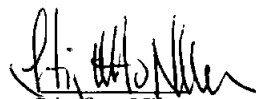
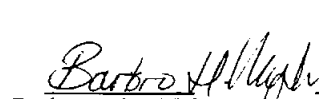
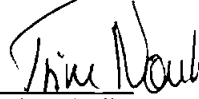


Balanse konsern

Stadssalg Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	7 500 000	7 500 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		335 385 941	272 030 670
Sum opptjent egenkapital		335 385 941	272 030 671
Sum egenkapital	4	342 885 941	279 530 671
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	95 186 371	59 327 942
Sum avsetning for forpliktelser		95 186 371	59 327 942
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	904 488 132	591 782 026
Øvrig langsiktig gjeld		31 874 076	13 397 675
Sum annen langsiktig gjeld		936 362 208	605 179 701
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 564 453	9 801 832
Leverandørgjeld		20 902 766	12 165 455
Betalbar skatt	7	1 547 927	0
Skyldig offentlige avgifter		6 173 433	3 198 126
Annen kortsiktig gjeld		34 328 503	35 948 789
Sum kortsiktig gjeld		70 517 082	61 114 203
Sum gjeld		1 102 065 661	725 621 847
Sum egenkapital og gjeld		1 444 951 602	1 005 152 517

Bodø den 23.06.22
Styret i Stadssalg Holding AS

 Øyvind Efdnes styreleder	 Stig Otto Nilsen Adm.dir/Styrets nestleder	 Barbro Helen Myhre styremedlem	 Trine Nøvik styremedlem
--	--	---	---



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. 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.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Goodwill

Den balanseførte goodwillen knytter seg til oppkjøp av datterselskap. Merverdien er i hovedsak identifisert med den underliggende eiendommen i selskapet. Den delen av merverdien som ikke lot seg knytte direkte med noen eiendeler, er bokført som goodwill. Goodwillen avskrives over samme periode som den underliggende eiendommen, jf. god regnskapsskikk. Den identifiserbare merverdien er bokført sammen med den eiendommen. I tråd med god regnskapsskikk avskrives denne over samme avskrivningsplan som den underliggende eiendommen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og andre selskaper

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Mindre investeringer hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet). I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelens forventede levetid. Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.

Varer

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.

Pensjoner

Konsernets ansatte er omfattet av obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordning er innskuddsbasert, og finansieres løpende over driften.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte modellen. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 2 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Stadssalg Holding AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	7 500	1 000,00	7 500 000,00
Sum	7 500	1 000,00	7 500 000,00

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eier- andel
Stig Otto Nilsen	7500	100,0
Totalt antall aksjer	7500	100,0

Sum >1% eierandel	7500	100,0
Sum øvrige	0	0,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære	Totalt antall aksjer
Stig Otto Nilsen	Daglig leder/Styremedlem	7500	7500

**Noter 2021**

Stadssalg Holding AS

Note 3 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar, etc.	Sum
Anskaffelseskost pr 1.1	33 422 538	863 420 424	29 102 798	925 945 760
Tilgang i 2021*	31 310 869	369 422 613	59 249 854	459 983 336
Avgang i 2021**	-16 701 335	-107 011 116	-12 991 400	-136 703 871
Anskaffelseskost pr 31.12	48 032 052	1 125 831 921	75 361 252	1 249 225 225
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-1 423 812	-91 113 039	-21 086 391	-113 623 242
Balanseført verdi pr 31.12.2021	46 608 241	1 034 718 882	54 274 861	1 113 601 983
Årets ordinære avskrivninger	675 718	14 425 052	6 415 059	21 515 829
Årets nedskrivninger	0	988 861	0	988 861
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	50 -100 år	50-100 år	0-15 år	

* av årets tilgang på driftsløsøre og inventar er 38,8 MNOK omklassifisering av museumsgjenstander som tidligere år har ligget som varelager. Siden det ventes at verdien av eiendelene ikke forringes gjøres det ingen avskrivning av disse driftsmidlene.

I henhold til god regnskapsskikk avskrives merverdiene over samme avskrivningsplan som de underliggende eiendelene som merverdiene knytter seg til.

Eiendomsmassen er vurdert samlet (porteføljepriippet) og vurderes å ha vesentlig høyere markedsverdi enn bokført verdi.

Goodwill er etablert gjennom oppkjøp av datterselskaper. All goodwill er relatert til kjøp av fast eiendom og avskrives over gjenværende levetid på bygget.

Note 4 Egenkapital

Aksjekapital pr 1.1.2021	7 500 000
Kapitalendringer	0
Aksjekapital pr 31.12.2021	7 500 000
Opptjent egenkapital 1.1.2021	272 030 670
Omregningsdifferanse valuta	-2 871 544
Tilleggsutbytte	-35 000 000
Årets resultat overført til annen egenkapital	101 226 814
Sum Opptjent egenkapital pr 31.12.2021	335 385 941
Sum Egenkapital pr 31.12.2021	342 885 941



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 5 Gjeld, sikkerhetsstillelser, mv.

	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	904 488 132	591 782 026
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 564 453	9 801 832
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	912 052 585	601 583 858

All langsiktig gjeld vil forfalle innen 2024, da gjelden reforhandles.

Som sikkerhet for konsernets gjeld er samtlige av selskapenes driftsmidler pantsatt. Bokført verdi på pantsatte eiendeler:

	2021	2020
Bygninger, tomter	1 034 718 882	787 720 798
Driftsløsøre, inventar, mv.	54 274 861	13 200 991
Lager av varer og annen beholdning	13 093 127	24 066 208
Kundefordringer	26 008 294	38 456 148
Sum bokførte verdier pantestillelser	1 128 095 164	863 444 145

Note 6 Internttransaksjoner, mv.

Internttransaksjoner og mellomregningsforhold er eliminert i konsernregnskapet, og fremkommer kun i selskapsregnskapene.

Ansatte i Stadssalg AS forestår administrasjon. Regnskapsføring av konsernselskapene er outsourcet til regnskapsbyrå.

Alle leieforhold og øvrige transaksjoner mellom konsernselskaper anses å bygge på markedsmessige betingelser.

**Noter 2021**

Stadssalg Holding AS

Note 7 Skattnote**Årets skattekostnad**

	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 547 927	0
Utsatt skatt kjøpte/solgt datterselskap	33 960 447	1 950 577
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-35 858 429	2 266 587
Skattekostnad ordinært resultat	-350 055	4 617 158
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	100 876 759	13 102 565
Permanente forskjeller	-94 641 896	2 549 597
Avskåret rentefradrag	0	0
Midlertidige forskjeller kjøpt/solgt datterselskap	154 365 667	7 547 692
Endring i midlertidige forskjeller	-162 992 858	-22 293 818
Anvendelse av underskudd til fremføring	-14 771 206	-906 034
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	7 036 029	0
Skattepliktig inntekt	7 036 029	0
Betalbar skatt	1 547 927	0
Betalbar skatt Sverige	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 547 927	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	461 524 766	281 461 632	- 242 464 137
Fordringer	-842 427	-696 823	145 604
Gevinst- og tapskonto	6 588 200	5 742 811	-845 389
Andre forskjeller	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	467 270 539	286 507 620	-180 762 919
Akkumulert fremførbart underskudd	-67 935	-5 756 153	-5 688 218
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregning utsatt skatt	-34 537 281	-11 079 002	40 159 634
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	432 665 323	269 672 465	-206 863 863
Utsatt skatt (22%)	95 186 371	59 327 942	-35 858 429



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Konsern:

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	27 964 881	21 056 962
Arbeidsgiveravgift	2 327 400	1 645 626
Pensjonskostnader	1 170 478	1 043 027
Andre ytelser	1 047 135	839 973
Sum	32 509 894	24 585 588

Gjennomsnittlig antall årsverk i konsernet: 71 66

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 717 014
Pensjonsutgifter	33 406
Annen godtgjørelse	7 530

Konsernets ansatte er omfattet av innskuddsbasert pensjonsforsikring. Pensjonsforsikringen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar, herunder revisjon utover lovpålagt revisjon, i 2021 utgjør for konsernet som helhet kr. 1 235 563, eks. mva. I tillegg kommer honorar for attestasjonstjenester med kr. 16 500 og andre tjenester med kr. 866 430 ekskl. mva.

Note 9 Segmentinformasjon

Virksomhetsområder	2021	2019
Bilauksjon	446 424 896	504 348 229
Leieinntekter	68 996 343	47 850 579
Reiseliv	30 381 852	23 042 103
Detaljhandel	49 520 078	2 501 465
Øvrig tjenesteleveranse	98 592 670	4 392 721
Sum	693 915 839	582 135 097

Geografisk fordeling	2021	2020
Norge	693 915 839	582 135 097
Sum	693 915 839	582 135 097

Omsetning selskapet har i Stadssalg AB er konsernintern og er eliminert.



Noter 2021

Stadssalg Holding AS

Note 10 Datterselskaper, mv.

Stadssalg Holding AS konsern består av følgende komponenter:

	Eierandel i %
Stadssalg AS	100,00
Fauske Hotell AS	100,00
Stadssalg AB	100,00
Tower Hotel Norway AS	100,00
Junkerdalen AS	100,00
XO Gym AS	100,00
Målselvsenteret AS	100,00
Caranord AS	100,00
Diplomgården AS	100,00
Påls vei 8 AS	100,00
Haugan AS	100,00
E6 Transport AS	100,00

Alle selskapene har forretningskontor i Bodø.

Konsernet har gjennom året kjøpt opp 11 eiendommer og et driftsselskap der inntektene er innregnet fra tidspunktet man har overtatt kontroll over eiendelene og drift. Hvis man har innregnet leieinntekter/drift for hele året ville det ha gitt en netto resultatøkning før skatt på 8,3 MNOK

Note 11 Vesentlige transaksjoner

Konsernet har solgt eiendommer med gevinst for konsernet på 97 millioner i 2021. Gevinsten er innregnet over annen driftsinntekt.

**Kontantstrømanalyse 2021****Stadssalg Holding - konsern**

	2021	2020
Resultat før skatt	100 876 760	13 102 565
Tap/ gevinst ved avgang driftsmidler	-97 495 134	-932 658
Verdiregulering aksjer	0	0
Periodens betalte skatter (+/-mottatt/betalt)	0	0
Ordinære avskrivninger	21 515 829	14 102 601
Nedskrivning	988 861	0
Endring i varelager	10 973 081	-10 294 783
Endring i kundefordringer	12 975 396	-15 122 373
Endring i lev-gjeld	8 737 311	-77 643
Poster klassifisert som investering- eller finansieringsposter	29 491 893	0 29 708 900
Endring i andre tidsavgrensninger	61 526 796	11 732 745
A=Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	149 590 794	42 219 354
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	18 239 000	24 472 389
Utbetalinger ved kjøp/tilvikning av varige driftsmidler	-459 983 336	-118 027 123
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
B=Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-441 744 336	-93 554 734
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	328 384 613	49 056 968
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-15 678 510	-79 306 466
Utbetaling av renter	-29 491 893	-29 708 900
Endring i kortsiktig bankgjeld	-2 237 377	9 801 832
Kontanter i overdragende selskap ved virksomhetsoverdragelse	0	0
Egenkapitaltransaksjon	0	0
Utbetalt utbytte	-35 000 000	-20 000 000
C=Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	245 976 833	-70 156 566
A+B+C=Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter	-46 176 709	-121 491 946
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	97 376 679	218 868 625
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	51 199 970	97 376 679