



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	816 368 952
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TRØNDELAG BOLIG AS
Forretningsadresse:	Moafjæra 6I 7606 LEVANGER

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.07.2023

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, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		46 558 069	8 989 926
Annen driftsinntekt		84 000	124 000
Sum inntekter		46 642 069	9 113 926
Kostnader			
Varekostnad		45 875 141	8 079 945
Annen driftskostnad	1	272 224	158 536
Sum kostnader		46 147 365	8 238 481
Driftsresultat		494 704	875 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		705 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	1 401 774	1 411 385
Annen renteinntekt		1 124	2 930
Sum finansinntekter		2 107 898	1 414 315
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			609 870
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	1 310 916	1 403 173
Annen rentekostnad		1 007 890	955 433
Sum finanskostnader		2 318 806	2 968 476
Netto finans		-210 908	-1 554 161
Ordinært resultat før skattekostnad		283 796	-678 716
Skattekostnad på resultat	4	-87 983	-15 147
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 779	-663 569
Årsresultat		371 779	-663 569
Årsresultat etter minoritetsinteresser		371 779	-663 569
Totalresultat		371 779	-663 569



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	371 779	
Overført fra annen egenkapital			-663 569
Sum overføringer og disponeringer		371 779	-663 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	14 328 950	3 488 950
Sum varige driftsmidler		14 328 950	3 488 950
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	139 795	139 795
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	28 208 915	33 339 080
Andre langsiktige fordringer		500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		28 848 710	33 478 875
Sum anleggsmidler		43 177 660	36 967 825
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	7 785 634	42 987 480
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			5 218
Sum fordringer			5 218
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		533 867	3 070 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 867	3 070 896
Sum omløpsmidler		8 319 502	46 063 594
SUM EIENDELER		51 497 161	83 031 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8, 9	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	10	-16 000	-16 000
Sum innskutt egenkapital		184 000	184 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 076 739	1 704 959
Sum opptjent egenkapital		2 076 739	1 704 959
Sum egenkapital		2 260 739	1 888 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	52 862	269 973
Sum avsetninger for forpliktelser		52 862	269 973
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	3 960 000	3 960 000
Ansvarlig lånekapital	2, 3	44 734 885	46 029 653
Sum annen langsiktig gjeld		48 694 885	49 989 653
Sum langsiktig gjeld		48 747 747	50 259 626
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			29 237 286
Leverandørgjeld		359 548	1 589 891
Betalbar skatt	4	129 128	55 657
Sum kortsiktig gjeld		488 676	30 882 833
Sum gjeld		49 236 423	81 142 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 497 161	83 031 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 615875

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 368 952
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRØNDELAG BOLIG AS
Forretningsadresse: Moafjæra 8B
7606 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		46 558 069	8 989 926
Annen driftsinntekt		84 000	124 000
Sum inntekter		46 642 069	9 113 926
Kostnader			
Varekostnad		45 875 141	8 079 945
Annen driftskostnad	1	272 224	158 536
Sum kostnader		46 147 365	8 238 481
Driftsresultat		494 704	875 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		705 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	1 401 774	1 411 385
Annen renteinntekt		1 124	2 930
Sum finansinntekter		2 107 898	1 414 315
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			609 870
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	1 310 916	1 403 173
Annen rentekostnad		1 007 890	955 433
Sum finanskostnader		2 318 806	2 968 476
Netto finans		-210 908	-1 554 161
Ordinært resultat før skattekostnad		283 796	-678 716
Skattekostnad på resultat	4	-87 983	-15 147
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 779	-663 569
Årsresultat		371 779	-663 569
Årsresultat etter minoritetsinteresser		371 779	-663 569
Totalresultat		371 779	-663 569
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	371 779	



Overført fra annen egenkapital		-663 569
Sum overføringer og disponeringer	371 779	-663 569



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

6

14 328 950

3 488 950

Sum varige driftsmidler

14 328 950

3 488 950

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2

139 795

139 795

Lån til foretak i samme

konsern

2, 3

28 208 915

33 339 080

Andre langsiktige

fordringer

500 000

Sum finansielle

anleggsmidler

28 848 710

33 478 875

Sum anleggsmidler

43 177 660

36 967 825

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

7

7 785 634

42 987 480

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

5 218

Sum fordringer

5 218

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

533 867

3 070 896

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

533 867

3 070 896

Sum omløpsmidler

8 319 502

46 063 594

SUM EIENDELER

51 497 161

83 031 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 8, 9

200 000

200 000

Beholdning av egne aksjer

10

-16 000

-16 000

Sum innskutt egenkapital

184 000

184 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 076 739	1 704 959
Sum opptjent egenkapital		2 076 739	1 704 959
Sum egenkapital		2 260 739	1 888 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	52 862	269 973
Sum avsetninger for forpliktelser		52 862	269 973
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	3 960 000	3 960 000
Ansvarlig lånekapital	2, 3	44 734 885	46 029 653
Sum annen langsiktig gjeld		48 694 885	49 989 653
Sum langsiktig gjeld		48 747 747	50 259 626
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			29 237 286
Leverandørgjeld		359 548	1 589 891
Betalbar skatt	4	129 128	55 657
Sum kortsiktig gjeld		488 676	30 882 833
Sum gjeld		49 236 423	81 142 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 497 161	83 031 418



Organisasjonsnr: 816 368 952
TRØNDELAG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



	BankID Signing Frode Værstot Hagen 2023-07-05
	BankID Signing Arild Oddmund Berg 2023-07-05
	BankID Signing Erling Bratland 2023-07-05
	BankID Signing Einar Theodor Bangstad 2023-07-05



Årsregnskap 2022

TRØNDELAG BOLIG AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 816 368 952



Årsberetning 2022 for TRØNDELAG BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

TRØNDELAG BOLIG AS er et selskap der virksomheten kjøper tomter og utvikler og bygger. Hovedfokus er boligeiendommer som ved ferdigstillelse omsettes. Selskapet er lokalisert i kommune.



FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

FREMTIDIG UTVIKLING

Det ble i 2022 solgt 3 enheter og overlevert 8 enheter til sluttkunde. Selskapet har ikke aktive prosjekter i 2023. Selskapet har en tomtebank på ca 34 enheter. Lønnsomheten i selskapet prosjekter er iht. prognoser god.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

FINANSIELL RISIKO

Overordnet målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via deleide selskap selge minst 15 enheter per år. Markedsområdet er Trøndelag. Selskapet skal levere gode prosjekter til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 0 dager, som utgjør 0% av total arbeidstid i regnskapsåret.

TRØNDELAG BOLIG AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 0 ansatte, 0 kvinner og 0 menn. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.





FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar for foretaket og tredjepersoner.


FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

TRØNDELAG BOLIG AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

 BankID Signing
Frode Varslot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 371 779 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	371 779

30.06.2023
Styret i TRØNDELAG BOLIG AS


Arild Oddmund Berg
styreleder

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Frode Varslot Hagen
styremedlem


Einar Theodor Bangstad
styremedlem



 BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05


 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05


 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05


RESULTATREGNSKAP			
TRØNDELAG BOLIG AS			
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	
Salgsinntekt		46 558 069	8 989 926
Annen driftsinntekt		84 000	124 000
Sum driftsinntekter		46 642 069	9 113 926
Varekostnad		45 875 141	8 079 945
Annen driftskostnad	1	272 224	158 536
Sum driftskostnader		46 147 365	8 238 481
Driftsresultat		494 704	875 445
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		705 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	1 401 774	1 411 385
Annen renteinntekt		1 124	2 930
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	609 870
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	1 310 916	1 403 173
Annen rentekostnad		1 007 890	955 433
Resultat av finansposter		-210 908	-1 554 161
Resultat før skattekostnad		283 796	-678 716
Skattekostnad på resultat	4	-87 983	-15 147
Årsresultat		371 779	-663 569
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	371 779	0
Overført fra annen egenkapital		0	663 569
Sum overføringer		371 779	-663 569



 BankID Signing
Frode Vårstot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

BALANSE			
TRØNDELAG BOLIG AS			
EIENDELER	Note	2022	
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	14 328 950	3 488 950
Sum varige driftsmidler		14 328 950	3 488 950
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	139 795	139 795
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	28 208 915	33 339 080
Andre langsiktige fordringer		500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		28 848 710	33 478 875
Sum anleggsmidler		43 177 660	36 967 825
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	7	7 785 634	42 987 480
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	5 218
Sum fordringer		0	5 218
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		533 867	3 070 896
Sum omløpsmidler		8 319 502	46 063 594
Sum eiendeler		51 497 161	83 031 418



BankID Signing
Frode Varslot Hagen
2023-07-05

BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

BALANSE			
TRØNDELAG BOLIG AS			
	Note	2022	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8, 9	200 000	200 000
Egne aksjer	10	-16 000	-16 000
Sum innskutt egenkapital		184 000	184 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	2 076 739	1 704 959
Sum opptjent egenkapital		2 076 739	1 704 959
Sum egenkapital		2 260 739	1 888 959
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	52 862	269 973
Sum avsetning for forpliktelser		52 862	269 973
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	2, 3	44 734 885	46 029 653
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	3 960 000	3 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 694 885	49 989 653
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	29 237 286
Leverandørgjeld		359 548	1 589 891
Betalbar skatt	4	129 128	55 657
Sum kortsiktig gjeld		488 676	30 882 833
Sum gjeld		49 236 423	81 142 459
Sum egenkapital og gjeld		51 497 161	83 031 418

30.06.2023

Styret i TRØNDELAG BOLIG AS

Arild Oddmund Berg
styreleder

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Einar Theodor Bangstad
styremedlem

TRØNDELAG BOLIG AS

SIDE 6



BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05

BankID Signing
Arlid Oddmund Berg
2023-07-05

BankID Signing
Erling Brattland
2023-07-05

BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

INDIREKTE KONTANTSTRØM		
TRØNDELAG BOLIG AS		
	Note	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		283 796
Periodens betalte skatt		55 657
Endring i varelager	35 201 846	-9 547 539
Endring i kundefordringer	0	839 255
Endring i leverandørgjeld	-1 230 343	-3 196 321
Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 635 383	-4 814 582
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	38 835 025	-17 397 903
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	10 840 000	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore	0	609 870
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 840 000	609 870
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	6 044 629
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	15 668 043
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	1 294 768	3 500 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	29 237 286	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-30 532 054	18 212 672
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-2 537 029	1 424 639
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	3 070 896	368 699
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	533 867	1 793 338



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk fo

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen til morselskapet.

VARER

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

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

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

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





vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leie- (sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

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

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

Uсолgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

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





Note 1 Lønnskostnader

TRØNDELAG BOLIG AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger neier ingen slike forpliktelser.

Selskapet har betalt godtgjørelse til revisor på kr 66 938.

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021			
Fordringer					
Samlet beløp som gjelder datterselskap	28 208 915	33 339 080			
Annen langsiktig gjeld					
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	44 734 885	46 029 653			
Foretaksnavn	Foretakssted	Balanseført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Sjøveien Vest AS	Rana	34 069	10 %	239 141	-121 553
Meyersgate 1 AS	Rana	15 726	10 %	260 988	103 728
Helgeland Bolig AS	Rana	90 000	90 %	11 322 468	1 446 005
Sum		139 795			

Note 3 - Investeringer og gjeld til tilknyttede selskaper herunder ansvarlig lån

Selskapet har følgende gjeld til aksjonærer:

Ansvarlig lån	2022	2021
Sebo Boliger AS	27 004 244	29 143 328
Renterisiko AS	17 730 641	16 886 325
Sum	44 734 885	46 029 653

Lånene forrentes med 5 % pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.

Langsiktige fordringer	2022	2021
Helgeland Bolig AS	28 103 914	31 952 141
Meyersgate 1 AS	80 000	152 987
Sjøveien Vest AS	25 000	1 233 952
Meyergrunn AS	500 000	0
Sum	28 708 914	33 339 080

Lånene forentes med 0-5 % pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt

Endring i utsatt skatt

Skattekostnad ordinært resultat

2022

129 128

-217 111

-87 983

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt

Permanente forskjeller

Endring i midlertidige forskjeller

Skattepliktig inntekt

283 796

-683 720

986 870

586 946

-678 716

609 870

321 833

252 987

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat

Sum betalbar skatt i balansen

129 128

129 128

55 657

55 657

Beregning av effektiv skattesats

Resultat før skatt

Beregnet skatt av resultat før skatt

Skatteeffekt av permanente forskjeller

Sum

Effektiv skattesats

283 796

62 435

-150 418

-87 983

-31,0 %

-678 716

-149 318

134 171

-15 146


2,2 %

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	240 282	1 227 152	986 870
Sum	240 282	1 227 152	986 870
Grunnlag for utsatt skatt	240 282	1 227 152	986 870
Utsatt skatt (22 %)	52 862	269 973	217 111


Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2021	200 000	-16 000	1 704 959	1 888 959
Pr. 01.01.2022	200 000	-16 000	1 704 959	1 888 959
Årets overskudd			371 779	371 779
Pr. 31.12.2022	200 000	-16 000	2 076 739	2 260 739

 BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05


 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05


 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05
-/U 8U4




Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	3 488 950	
Tilgang kjøpte driftsmidler	10 840 000	
Anskaffelseskost 31.12.22	14 328 950	
Bokført verdi 31.12.22	14 328 950	14 328 950

 BankID Signing
Frode Vårstot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

14 328 950

14 328 950

Note 7 Varer

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	7 785 634	42 987 480
Sum varelager	7 785 634	42 987 480

Note 8 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

TRØNDELAG BOLIG AS er datterselskap til Sebo Boliger AS, som har forretningskontor i Levanger kommune. Sebo Boliger AS utarbeider konsernregnskap der TRØNDELAG BOLIG AS inngår i konsolideringen.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TRØNDELAG BOLIG AS PR. 31.12.2022 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000,0	200 000
Sum	200		200 000

EIERSTRUKTUR

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
DRAFT HOLDING AS	15	7,50	8,15
RENTERISIKO AS	48	24,00	26,09
SEBO BOLIGER AS	100	50,00	54,35
SELVIG TRELAST AS	15	7,50	8,15
TRØNDELAG BOLIG AS	16	8,00	0,00
BLUE STAR ASSET MANAGEMENT AS	6	3,00	3,26
Totalt antall aksjer	200	100,00	100,00

Styremedlemmene Arild Berg, Erling Bratland, Frode Hagen og Einar Bangstad eier indirekte aksjer i selskapet.



Note 10 - Beholdning av egne aksjer

	Antall	Aksjens pålydende
Beholdning av egne aksjer	16	1 000,00



Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld til kredittinstitusjoner som er sikret ved pant utgjør kr. 3 960 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 22 114 584. Ingen del av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.



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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trøndelag Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trøndelag Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 10. juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-07-10 11:50:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSOIZ-XESLP-SFNEY-7YJWQ-V8Y0C-NDA4C

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?

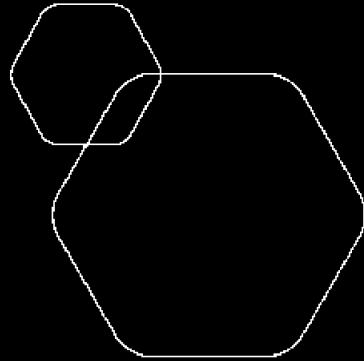
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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>



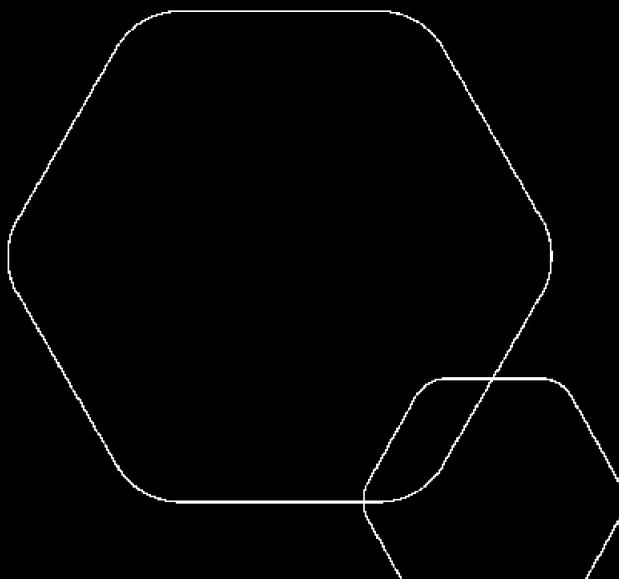
	BankID Signing Frode Værstot Hagen 2023-07-05
	BankID Signing Arile Oddmund Berg 2023-07-05
	BankID Signing Erling Bratland 2023-07-05
	BankID Signing Einar Theodor Bangstad 2023-07-05



Årsregnskap 2022

TRØNDELAG BOLIG AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet




Org.nr.: 816 368 952




Årsberetning 2022 for TRØNDELAG BOLIG AS


VIRKSOMHETENS ART

TRØNDELAG BOLIG AS er et selskap der virksomheten kjøper tomter og utvikler og bygger. Hovedfokus er boligeiendommer som ved ferdigstillelse omsettes. Selskapet er lokalisert i kommune.

 BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

FREMTIDIG UTVIKLING

Det ble i 2022 solgt 3 enheter og overlevert 8 enheter til sluttkunde. Selskapet har ikke aktive prosjekter i 2023. Selskapet har en tomtebank på ca 34 enheter. Lønnsomheten i selskapet prosjekter er iht. prognoser god.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

FINANSIELL RISIKO

Overordnet målsetting og strategi

Selskapet skal selv eller via deleide selskap selge minst 15 enheter per år. Markedsområdet er Trøndelag. Selskapet skal levere gode prosjekter til våre kunder der kvalitet i leveranse er viktig.

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 0 dager, som utgjør 0% av total arbeidstid i regnskapsåret.

TRØNDELAG BOLIG AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 0 ansatte, 0 kvinner og 0 menn. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.



FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar for foretaket og tredjepersoner.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

TRØNDELAG BOLIG AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 371 779 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	371 779


30.06.2023
Styret i TRØNDELAG BOLIG AS


Arild Oddmund Berg
styreleder

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder


Frode Varslot Hagen
styremedlem

Einar Theodor Bangstad
styremedlem

 BankID Signing
Frode Varslot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05



BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05

BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05


BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05


RESULTATREGNSKAP

TRØNDELAG BOLIG AS


DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	
Salgsinntekt		46 558 069	8 989 926
Annen driftsinntekt		84 000	124 000
Sum driftsinntekter		46 642 069	9 113 926
Varekostnad		45 875 141	8 079 945
Annen driftskostnad	1	272 224	158 536
Sum driftskostnader		46 147 365	8 238 481
Driftsresultat		494 704	875 445
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		705 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	1 401 774	1 411 385
Annen renteinntekt		1 124	2 930
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	609 870
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	1 310 916	1 403 173
Annen rentekostnad		1 007 890	955 433
Resultat av finansposter		-210 908	-1 554 161
Resultat før skattekostnad		283 796	-678 716
Skattekostnad på resultat	4	-87 983	-15 147
Årsresultat		371 779	-663 569
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	371 779	0
Overført fra annen egenkapital		0	663 569
Sum overføringer		371 779	-663 569



 BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05


 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05


 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05


BALANSE			
TRØNDELAG BOLIG AS			
EIENDELER	Note	2022	
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	14 328 950	3 488 950
Sum varige driftsmidler		14 328 950	3 488 950
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	139 795	139 795
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	28 208 915	33 339 080
Andre langsiktige fordringer		500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		28 848 710	33 478 875
Sum anleggsmidler		43 177 660	36 967 825
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	7	7 785 634	42 987 480
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	5 218
Sum fordringer		0	5 218
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		533 867	3 070 896
Sum omløpsmidler		8 319 502	46 063 594
Sum eiendeler		51 497 161	83 031 418



 BankID Signing
Frode Varslot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

BALANSE			
TRØNDELAG BOLIG AS			
	Note	2022	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8, 9	200 000	200 000
Egne aksjer	10	-16 000	-16 000
Sum innskutt egenkapital		184 000	184 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	2 076 739	1 704 959
Sum opptjent egenkapital		2 076 739	1 704 959
Sum egenkapital		2 260 739	1 888 959
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	52 862	269 973
Sum avsetning for forpliktelser		52 862	269 973
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	2, 3	44 734 885	46 029 653
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	3 960 000	3 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 694 885	49 989 653
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	29 237 286
Leverandørgjeld		359 548	1 589 891
Betalbar skatt	4	129 128	55 657
Sum kortsiktig gjeld		488 676	30 882 833
Sum gjeld		49 236 423	81 142 459
Sum egenkapital og gjeld		51 497 161	83 031 418

30.06.2023
Styret i TRØNDELAG BOLIG AS

Arild Oddmund Berg
styreleder

Erling Bratland
styremedlem/daglig leder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Einar Theodor Bangstad
styremedlem

TRØNDELAG BOLIG AS

SIDE 6



BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05

BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

BankID Signing
Erling Brattland
2023-07-05

BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05

INDIREKTE KONTANTSTRØM		
TRØNDELAG BOLIG AS		
	Note	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		283 796
Periodens betalte skatt		55 657
Endring i varelager		35 201 846
Endring i kundefordringer		0
Endring i leverandørgjeld		-1 230 343
Endring i andre tidsavgrensingsposter		4 635 383
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		38 835 025
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		10 840 000
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore		0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 840 000
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		1 294 768
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		29 237 286
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-30 532 054
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 537 029
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 070 896
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		533 867



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk fo

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen til morselskapet.

VARER

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

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

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

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





vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leie-
(sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

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

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

Uсолte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

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





Note 1 Lønnskostnader

TRØNDELAG BOLIG AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger neier ingen slike forpliktelser.

Selskapet har betalt godtgjørelse til revisor på kr 66 938.

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021			
Fordringer					
Samlet beløp som gjelder datterselskap	28 208 915	33 339 080			
Annen langsiktig gjeld					
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	44 734 885	46 029 653			
Foretaksnavn	Foretakssted	Balanseført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Sjøveien Vest AS	Rana	34 069	10 %	239 141	-121 553
Meyersgate 1 AS	Rana	15 726	10 %	260 988	103 728
Helgeland Bolig AS	Rana	90 000	90 %	11 322 468	1 446 005
Sum		139 795			

Note 3 - Investeringer og gjeld til tilknyttede selskaper herunder ansvarlig lån

Selskapet har følgende gjeld til aksjonærer:

Ansvarlig lån	2022	2021
Sebo Boliger AS	27 004 244	29 143 328
Renterisiko AS	17 730 641	16 886 325
Sum	44 734 885	46 029 653

Lånene forrentes med 5 % pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.


Langsiktige fordringer	2022	2021
Helgeland Bolig AS	28 103 914	31 952 141
Meyersgate 1 AS	80 000	152 987
Sjøveien Vest AS	25 000	1 233 952
Meyergrunn AS	500 000	0
Sum	28 708 914	33 339 080

Lånene forentes med 0-5 % pa. Nedbetales etter nærmere avtale og har ingen fast avdragsstruktur.




Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	129 128	
Endring i utsatt skatt	-217 111	
Skattekostnad ordinært resultat	-87 983	-15 147
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	283 796	-678 716
Permanente forskjeller	-683 720	609 870
Endring i midlertidige forskjeller	986 870	321 833
Skattepliktig inntekt	586 946	252 987
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	129 128	55 657
Sum betalbar skatt i balansen	129 128	55 657
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	283 796	-678 716
Beregnet skatt av resultat før skatt	62 435	-149 318
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-150 418	134 171
Sum	-87 983	-15 146
Effektiv skattesats	-31,0 %	2,2 %

 BankID Signing
Frode Værstot Hagen
2023-07-05

 BankID Signing
Arild Oddmund Berg
2023-07-05

 BankID Signing
Erling Bratland
2023-07-05

 BankID Signing
Einar Theodor Bangstad
2023-07-05
-/U 8U4

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

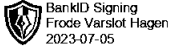
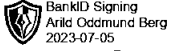
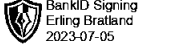
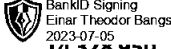
	2022	2021	Endring
Varebeholdning	240 282	1 227 152	986 870
Sum	240 282	1 227 152	986 870
Grunnlag for utsatt skatt	240 282	1 227 152	986 870
Utsatt skatt (22 %)	52 862	269 973	217 111

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2021	200 000	-16 000	1 704 959	1 888 959
Pr. 01.01.2022	200 000	-16 000	1 704 959	1 888 959
Årets overskudd			371 779	371 779
Pr. 31.12.2022	200 000	-16 000	2 076 739	2 260 739



Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	3 488 950	
Tilgang kjøpte driftsmidler	10 840 000	
Anskaffelseskost 31.12.22	14 328 950	
Bokført verdi 31.12.22	14 328 950	 14 328 950

Note 7 Varer

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	7 785 634	42 987 480
Sum varelager	7 785 634	42 987 480

Note 8 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

TRØNDELAG BOLIG AS er datterselskap til Sebo Boliger AS, som har forretningskontor i Levanger kommune. Sebo Boliger AS utarbeider konsernregnskap der TRØNDELAG BOLIG AS inngår i konsolideringen.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TRØNDELAG BOLIG AS PR. 31.12.2022 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000,0	200 000
Sum	200		200 000

EIERSTRUKTUR

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
DRAFT HOLDING AS	15	7,50	8,15
RENTERISIKO AS	48	24,00	26,09
SEBO BOLIGER AS	100	50,00	54,35
SELVIG TRELAST AS	15	7,50	8,15
TRØNDELAG BOLIG AS	16	8,00	0,00
BLUE STAR ASSET MANAGEMENT AS	6	3,00	3,26
Totalt antall aksjer	200	100,00	100,00

Styremedlemmene Arild Berg, Erling Bratland, Frode Hagen og Einar Bangstad eier indirekte aksjer i selskapet.



Note 10 - Beholdning av egne aksjer

	Antall	Aksjens pålydende
Beholdning av egne aksjer	16	1 000,00



Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld til kredittinstitusjoner som er sikret ved pant utgjør kr. 3 960 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 22 114 584. Ingen del av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.