



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 605 866
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOKKE HAGEBY AS
Forretningsadresse: c/o Svein R Goli
Hauanveien 29
3213 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Ramsay Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | | 52 592 165 |
| Sum inntekter | | | 52 592 165 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 2 | 4 924 509 | 36 885 429 |
| Annen driftskostnad | | 1 541 542 | 4 970 904 |
| Sum kostnader | | 6 466 050 | 41 856 332 |
| Driftsresultat | | -6 466 050 | 10 735 832 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 9 079 | 628 |
| Sum finansinntekter | | 9 079 | 628 |
| Annen finanskostnad | 2 | 2 557 611 | 731 972 |
| Sum finanskostnader | | 2 557 611 | 731 972 |
| Netto finans | | -2 548 532 | -731 344 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -9 014 583 | 10 004 488 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -1 983 095 | 2 200 987 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -7 031 488 | 7 803 501 |
| Årsresultat | | -7 031 488 | 7 803 501 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 4 | | 6 989 337 |
| Overføringer annen egenkapital | 4 | -7 031 488 | 814 164 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -7 031 488 | 7 803 501 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 182 924 | 440 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 182 924 | 440 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 30 514 452 | 30 949 243 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 140 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 30 654 452 | 30 949 243 |
| Sum anleggsmidler | | 30 837 376 | 31 389 243 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 2, 5 | 78 204 829 | 24 671 785 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 10 231 044 | 16 710 |
| Konsernfordringer | 6 | 10 231 044 | 16 710 |
| Sum fordringer | | 10 231 044 | 16 710 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 145 | 1 595 |
| Sum omløpsmidler | | 88 437 018 | 24 690 090 |
| SUM EIENDELER | | 119 274 394 | 56 079 333 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 720 709 | 2 720 709 |
| Overkurs | 4 | 4 000 | 4 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 979 167 | 68 229 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 703 876 | 2 792 938 |
| Sum egenkapital | | 3 703 876 | 2 792 938 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 85 523 036 | 20 883 978 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 3 213 451 | 3 213 452 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 88 736 487 | 24 097 430 |
| Sum langsiktig gjeld | | 88 736 487 | 24 097 430 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 392 207 | 7 793 872 |
| Betalbar skatt | 3 | | 220 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 14 441 824 | 21 175 093 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 26 834 031 | 29 188 965 |
| Sum gjeld | | 115 570 518 | 53 286 395 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 119 274 394 | 56 079 333 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 608320

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 605 866
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOKKE HAGEBY AS
Forretningsadresse: c/o Svein R Goli
Hauanveien 29
3213 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Ramsay Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 990 605 866
STOKKE HAGEBY AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | | 52 592 165 |
| Sum inntekter | | | 52 592 165 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 2 | 4 924 509 | 36 885 429 |
| Annen driftskostnad | | 1 541 542 | 4 970 904 |
| Sum kostnader | | 6 466 050 | 41 856 332 |
| Driftsresultat | | -6 466 050 | 10 735 832 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 9 079 | 628 |
| Sum finansinntekter | | 9 079 | 628 |
| Annen finanskostnad | 2 | 2 557 611 | 731 972 |
| Sum finanskostnader | | 2 557 611 | 731 972 |
| Netto finans | | -2 548 532 | -731 344 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -1 983 095 | 2 200 987 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -7 031 488 | 7 803 501 |
| Årsresultat | | -7 031 488 | 7 803 501 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 4 | | 6 989 337 |
| Overføringer annen egenkapital | 4 | -7 031 488 | 814 164 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -7 031 488 | 7 803 501 |



Organisasjonsnr: 990 605 866
STOKKE HAGEBY AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 182 924 | 440 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 182 924 | 440 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 30 514 452 | 30 949 243 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 140 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 30 654 452 | 30 949 243 |
| Sum anleggsmidler | | 30 837 376 | 31 389 243 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 2, 5 | 78 204 829 | 24 671 785 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 10 231 044 | 16 710 |
| Konsernfordringer | 6 | 10 231 044 | 16 710 |
| Sum fordringer | | 10 231 044 | 16 710 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 145 | 1 595 |
| Sum omløpsmidler | | 88 437 018 | 24 690 090 |
| SUM EIENDELER | | 119 274 394 | 56 079 333 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 720 709 | 2 720 709 |
| Overkurs | 4 | 4 000 | 4 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 979 167 | 68 229 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 703 876 | 2 792 938 |
| Sum egenkapital | | 3 703 876 | 2 792 938 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |



| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 5 | 85 523 036 | 20 883 978 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 3 213 451 | 3 213 452 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 88 736 487 | 24 097 430 |
| Sum langsiktig gjeld | | 88 736 487 | 24 097 430 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 392 207 | 7 793 872 |
| Betalbar skatt | 3 | | 220 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 14 441 824 | 21 175 093 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 26 834 031 | 29 188 965 |
| Sum gjeld | | 115 570 518 | 53 286 395 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 119 274 394 | 56 079 333 |



Organisasjonsnr: 990 605 866
STOKKE HAGEBY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Åshaugveien 68, 3170 Sem
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

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 Stokke Hageby AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 regnskapsestimatene 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 om årsregnskapet. 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.

Tønsberg, 27. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjell Morten Eilertsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: EITEA-P1F46-ASFA5-EBAGV-VZNG1-7FWOG



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."

Kjell Morten Eilertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1798284

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-06-27 13:23:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EITEA-PTF46-ASFA5-EBAGY-VZNG1-7FWOG

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>



Stokke Hageby AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pemseo document key: 6XSJP-IXBWK-G0E7P-U64TN-XV7OT-EQ7ED



Stokke Hageby AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | 0 | 52 592 165 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | 2 | 4 924 509 | 36 885 429 |
| Annen driftskostnad | | 1 541 542 | 4 970 904 |
| Sum driftskostnader | | 6 466 050 | 41 856 332 |
| Driftsresultat | | -6 466 050 | 10 735 832 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 9 079 | 628 |
| Annen finanskostnad | 2 | 2 557 611 | 731 972 |
| Netto finansposter | | -2 548 532 | -731 344 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -9 014 583 | 10 004 488 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -1 983 095 | 2 200 987 |
| Årsresultat | | -7 031 488 | 7 803 501 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 4 | 0 | 6 989 337 |
| Overføringer annen egenkapital | 4 | -7 031 488 | 814 164 |
| Sum disponert | | -7 031 488 | 7 803 501 |

Pemneo document key: 6XS:JP-IXBWK-G0E7P-U64TN-XV7OT-EQ7ED



Stokke Hageby AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|------|-------------|------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 182 924 | 440 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 182 924 | 440 000 |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 30 514 452 | 30 949 243 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 140 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 30 654 452 | 30 949 243 |
| Sum anleggsmidler | | 30 837 376 | 31 389 243 |
| Omløpsmidler | | | |
| Boligprosjekt under utvikling | 2, 5 | 78 204 829 | 24 671 785 |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Andre fordringer | 6 | 10 231 044 | 16 710 |
| Sum fordringer | | 10 231 044 | 16 710 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 145 | 1 595 |
| Sum omløpsmidler | | 88 437 018 | 24 690 090 |
| Sum eiendeler | | 119 274 394 | 56 079 333 |

Pemneo document key: 6XSJPIXBWK-G0E7P-U64TN-XV7OT-EQ7ED



Stokke Hageby AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 720 709 | 2 720 709 |
| Overkurs | 4 | 4 000 | 4 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 979 167 | 68 229 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>3 703 876</u> | <u>2 792 938</u> |
| Sum egenkapital | | <u>3 703 876</u> | <u>2 792 938</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 85 523 036 | 20 883 978 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | <u>3 213 451</u> | <u>3 213 452</u> |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>88 736 487</u> | <u>24 097 430</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 392 207 | 7 793 872 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 220 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | <u>14 441 824</u> | <u>21 175 093</u> |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>26 834 031</u> | <u>29 188 965</u> |
| Sum gjeld | | <u>115 570 518</u> | <u>53 286 395</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>119 274 394</u> | <u>56 079 333</u> |

31. desember 2022
Tønsberg, 23. juni 2023

Andreas Hojem Olsen
daglig leder og styremedlem

Ole Johan Olsen
styremedlem

Svein Ramsay Goli
styreleder

Pemneo document key: 6XS:JP-IXBWK-G0E7P-U64TN-XV7OT-EQZED



Stokke Hageby AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av boenheter skjer i henhold til "Fullført kontrakts metode". Direkte og indirekte kostnader aktiveres på de respektive prosjektene, eventuelt fordeles skjønnsmessig. Finanskostnader og generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende. Ved ferdigstilling av en bolig enhet kostnadsføres de aktiverte kostnadene som kan henføres til enheten.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekt i arbeid - utvikling av boligområde

Selskapets eiendom blir utbygd med boliger (enebolig, rekkehus, leilighet). Tomter og bygninger er klassifisert som varer/prosjekter i arbeid. Prosjektet er igangsatt for selskapets egen regning og risiko. Utviklingskostnader blir vurdert som tilvirkning for lager. Selskapet benytter seg av "Fullført kontrakts metode" i henhold til GRS for små foretak, det vil si at inntekter og kostnader resultatføres først når det enkelte prosjekt er fullført.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Stokke Hageby AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Prosjekter i arbeid - utvikling av boligområde

Selskapet eier et tomteområde på 65 mål i Stokke som er under utvikling. Det er planlagt totalt 196 boligenheter fordelt på 5 boligfelt. Det første feltet med 22 eneboliger ble ferdigstilt i 2013. Det er solgt 13 enheter i 2014, 11 enheter i 2015, 14 enheter i 2016, 26 enheter i 2017, 8 enheter i 2018, 1 enhet i 2020 og 11 enheter i 2021.

Det er i tillegg gjort grunnlagsinvesteringer i tomt og infrastruktur. Kostnadene er aktivert i regnskapet som "Boligprosjekt under utvikling". Generelle salgs og administrasjonskostnader er kostnadsført under "Annen driftskostnad" og byggelånsrenter er kostnadsført under "Finanskostnader".

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiverte kostnader IB | 24 671 785 | 21 751 831 |
| Årets aktiverte kostnader | 58 415 833 | 45 437 796 |
| Kostnader solgte leiligheter | -4 882 789 | -36 929 228 |
| Utfisjonert tomt | 0 | -5 588 614 |
| Sum aktiverte kostnader UB | <u>78 204 829</u> | <u>24 671 785</u> |

Note 3 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 0 | 2 191 351 |
| Endring utsatt skatt | -1 983 095 | 9 636 |
| Årets totale skattekostnad | <u>-1 983 095</u> | <u>2 200 987</u> |

| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | -9 014 582 | 10 004 488 |
| Permanente forskjeller | 514 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 168 528 | -43 800 |
| Alminnelig inntekt | -10 182 596 | 9 960 688 |
| Skatt på alminnelig inntekt | -2 240 171 | 2 191 351 |
| Mottatt konsernbidrag | 10 182 596 | 0 |
| Ytet konsernbidrag | 0 | -8 960 688 |
| Årets skattegrunnlag | <u>0</u> | <u>1 000 000</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 0 | 220 000 |

| Oversikt over midlertidige forskjeller | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-------------------|
| Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv | -831 472 | -2 000 000 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>-831 472</u> | <u>-2 000 000</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | -182 924 | -440 000 |



Stokke Hageby AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Sum |
|--------------------------------|------------------|--------------|----------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.22 | 2 720 709 | 4 000 | 68 229 | 2 792 938 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | -7 031 488 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 0 | 7 942 425 | 7 942 425 |
| Overført fra annen innskutt EK | 0 | 0 | -7 031 488 | 0 |
| Egenkapital 31.12.22 | 2 720 709 | 4 000 | 979 166 | 3 703 875 |

Note 5 - Pant og garantier

| <i>Garantiansvar</i> | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Garanti overfor kjøpere av eiendommer | 8 335 145 | 8 335 145 |

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2022 | 2021 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Valutalån Nordea | 15 500 000 | 13 000 000 |
| Byggelån Nordea | <u>70 023 036</u> | <u>7 883 978</u> |
| Sum pantsikret gjeld | <u>85 523 036</u> | <u>20 883 978</u> |

Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller med MNOK 0,25 pr solgte hus/leilighet. Beløpet er da innbetalt direkte fra eiendomsmegler til banken.

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Tomteområde (boligprosjekt) under utvikling | 78 204 829 | 24 671 785 |

Følgende sikkerhet er stilt:

- 1 prioritets panterett pålydende MNOK 26 i tomteområdet i Stokke/Sandefjord kommune, gnr/bnr 58/10 og 327
- 2 prioritets panterett pålydende MNOK 30 i tomteområdet i Stokke/Sandefjord kommune, gnr/bnr 58/10 og 327
- 3 prioritets panterett pålydende MNOK 60 i tomteområdet Stokke/Sandefjord kommune, gnr/bnr 58/10
- selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 23,8 datert 19.05.09 fra morselskapet Kanalen Eiendom AS
- selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 58,0 datert 22.12.16 fra morselskapet Kanalen Eiendom AS



Stokke Hageby AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med konsernselskap

| <i>Fordringer</i> | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fordring Kanalen Eiendom AS | 30 514 452 | 30 949 243 |
| Fordring Bærefjellveien | 48 448 | 16 710 |
| Tilgode konsernbidrag fra Kanalen Eiendom AS | 10 182 596 | 0 |
| Sum | <u>40 745 496</u> | <u>30 965 953</u> |
| | | |
| <i>Gjeld</i> | 2022 | 2021 |
| Gjeld til Kjelle Utvikling AS* | 3 213 451 | 3 213 452 |
| Skyldig konsernbidrag til Kanalen Eiendom AS | 0 | 8 960 688 |
| Sum | <u>3 213 451</u> | <u>12 174 140</u> |

Mellomværender med selskap i samme konsern er ikke renteberegnet.



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."

Ole Johan Olsen

Kunde

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 62.16.xxx.xxx

2023-06-23 10:18:49 UTC



Andreas Hojem Olsen

Kunde

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-06-23 14:07:22 UTC



Svein Ramsay Goli

Kunde

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-06-24 08:53:08 UTC



Penneo DokumentID: 6X5JPJXBWK-G0E7P-U64TN-XV7OT-EQ7ED

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>