



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.06.2022

### 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, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	52 592 165	4 473 680
Annen driftsinntekt			138 751
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 592 165</b>	<b>4 612 431</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	36 885 429	3 237 540
Annen driftskostnad		4 970 904	2 054 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>41 856 332</b>	<b>5 292 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 735 832</b>	<b>-679 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		628	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>628</b>	
Annen finanskostnad	3	731 972	646 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>731 972</b>	<b>646 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-731 344</b>	<b>-646 510</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 004 488</b>	<b>-1 326 303</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 200 987	-291 786
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 803 501</b>	<b>-1 034 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 803 501</b>	<b>-1 034 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	6 989 337	
Overføringer annen egenkapital	6	814 164	-1 034 517
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 803 501</b>	<b>-1 034 517</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	440 000	449 636
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>440 000</b>	<b>449 636</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>440 000</b>	<b>449 636</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 4	<b>24 671 785</b>	<b>21 751 830</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 062
Andre kortsiktige fordringer			162 500
Andre fordringer		30 965 953	21 215 698
Konsernfordringer	2	30 965 953	21 053 198
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 965 953</b>	<b>21 222 760</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 595</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 639 333</b>	<b>42 974 590</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 079 333</b>	<b>43 424 226</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 720 709	6 000 000
Overkurs	6	4 000	4 000
Annen innskutt egenkapital	6	68 229	1 563 387
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 792 938</b>	<b>7 567 387</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 792 938</b>	<b>7 567 387</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	20 883 978	26 783 979
Øvrig langsiktig gjeld	2	3 213 452	3 213 452
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 097 430</b>	<b>29 997 431</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 097 430</b>	<b>29 997 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 793 872	3 348 543
Betalbar skatt	5	220 000	
Annen kortsiktig gjeld	2	21 175 093	2 510 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 188 965</b>	<b>5 859 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 286 395</b>	<b>35 856 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 079 333</b>	<b>43 424 226</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 719032

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap 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, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 990 605 866  
STOKKE HAGEBY AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	52 592 165	4 473 680
Annen driftsinntekt			138 751
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 592 165</b>	<b>4 612 431</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	36 885 429	3 237 540
Annen driftskostnad		4 970 904	2 054 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>41 856 332</b>	<b>5 292 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 735 832</b>	<b>-679 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		628	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>628</b>	
Annen finanskostnad	3	731 972	646 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>731 972</b>	<b>646 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-731 344</b>	<b>-646 510</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 200 987	-291 786
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 803 501</b>	<b>-1 034 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 803 501</b>	<b>-1 034 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	6 989 337	
Overføringer annen egenkapital	6	814 164	-1 034 517
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 803 501</b>	<b>-1 034 517</b>



Organisasjonsnr: 990 605 866  
STOKKE HAGEBY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	440 000	449 636
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>440 000</b>	<b>449 636</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>440 000</b>	<b>449 636</b>
--------------------------	--	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	3, 4	24 671 785	21 751 830
-----------	------	------------	------------

#### Fordringer

Kundefordringer			7 062
-----------------	--	--	-------

Andre kortsiktige fordringer			162 500
------------------------------	--	--	---------

Andre fordringer		30 965 953	21 215 698
------------------	--	------------	------------

Konsernfordringer	2	30 965 953	21 053 198
-------------------	---	------------	------------

<b>Sum fordringer</b>		<b>30 965 953</b>	<b>21 222 760</b>
-----------------------	--	-------------------	-------------------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

##### Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

1 595

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 639 333</b>	<b>42 974 590</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 079 333</b>	<b>43 424 226</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	2 720 709	6 000 000
--------------	---	-----------	-----------

Overkurs	6	4 000	4 000
----------	---	-------	-------

Annen innskutt egenkapital	6	68 229	1 563 387
----------------------------	---	--------	-----------

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 792 938</b>	<b>7 567 387</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 792 938</b>	<b>7 567 387</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

##### Gjeld til

kredittinstitusjoner	4	20 883 978	26 783 979
----------------------	---	------------	------------

Øvrig langsiktig gjeld	2	3 213 452	3 213 452
------------------------	---	-----------	-----------

<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 097 430</b>	<b>29 997 431</b>
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 097 430</b>	<b>29 997 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 793 872	3 348 543
Betalbar skatt	5	220 000	
Annen kortsiktig gjeld	2	21 175 093	2 510 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 188 965</b>	<b>5 859 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 286 395</b>	<b>35 856 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 079 333</b>	<b>43 424 226</b>



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  
Åslyveien 21, 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 2021, 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 2021 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 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



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 regnskapestimatene 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 modifiserer 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, 24. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjell Morten Eilertsen  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 37EN1-W13EA-QZISJ-EDLGB-ZNXHNM-MZJOB



# 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: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1798284

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-24 12:26:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 37ENT-WT3EA-QZISJ-EDLGB-ZNXHM-MZJ08

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>



**Stokke Hageby AS**

---

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**

Penneo Dokumentnrøkket: BX2ZQ-LLP0A-BUHVZ-SVK77-MSELJ-HLMLA



## Stokke Hageby AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	3	52 592 165	4 473 680
Annen driftsinntekt		0	138 751
Sum driftsinntekter		<u>52 592 165</u>	<u>4 612 431</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	3	36 885 429	3 237 540
Annen driftskostnad		4 970 904	2 054 683
Sum driftskostnader		<u>41 856 332</u>	<u>5 292 223</u>
Driftsresultat		<u>10 735 832</u>	<u>-679 792</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		628	0
Annen finanskostnad	3	<u>731 972</u>	<u>646 510</u>
Netto finansposter		<u>-731 344</u>	<u>-646 510</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>10 004 488</u>	<u>-1 326 303</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>2 200 987</u>	<u>-291 786</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>7 803 501</u>	<u>-1 034 517</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	6 989 337	0
Overføringer annen egenkapital	6	<u>814 164</u>	<u>-1 034 517</u>
Sum disponert		<u>7 803 501</u>	<u>-1 034 517</u>

Penneo Dokumentnr: BX2ZQ-LLP0A-BUHVZ-SVK77-MSELJ-HLMLA



## Stokke Hageby AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	440 000	449 636
Sum immaterielle eiendeler		440 000	449 636
Sum anleggsmidler		440 000	449 636
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekt under utvikling	3, 4	24 671 785	21 751 830
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	7 062
Andre fordringer	2	30 965 953	21 215 698
Sum fordringer		30 965 953	21 222 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 595	0
Sum omløpsmidler		55 639 333	42 974 590
Sum eiendeler		56 079 333	43 424 226



## Stokke Hageby AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	2 720 709	6 000 000
Overkurs	6	4 000	4 000
Annen innskutt egenkapital	6	68 229	1 563 387
Sum innskutt egenkapital		<u>2 792 938</u>	<u>7 567 387</u>
Sum egenkapital		<u>2 792 938</u>	<u>7 567 387</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	20 883 978	26 783 979
Øvrig langsiktig gjeld	2	<u>3 213 452</u>	<u>3 213 452</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>24 097 430</u>	<u>29 997 431</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		7 793 872	3 348 543
Betalbar skatt	5	220 000	0
Annen kortsiktig gjeld	2	<u>21 175 093</u>	<u>2 510 865</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>29 188 965</u>	<u>5 859 408</u>
Sum gjeld		<u>53 286 395</u>	<u>35 856 839</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>56 079 333</u>	<u>43 424 226</u>

31. desember 2021  
Tønsberg, 23. juni 2022

Andreas Hojem Olsen  
daglig leder og styremedlem

Ole Johan Olsen  
styremedlem

Svein Ramsay Goli  
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: BX2ZQ-LLP0A-BUHVZ-SVK7T-MSELJ-HLMLA



## Stokke Hageby AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 2021

#### Note 2 - Mellomværende med konsernselskap

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordring Kanalen Eiendom AS	30 949 243	17 975 578
Fordring Bærefjellveien	16 710	0
Sum	<u>30 965 953</u>	<u>17 975 578</u>
<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til Kjelle Utvikling AS*	3 213 452	3 213 452
Skyldig konsernbidrag til Kanalen Eiendom AS	8 960 688	0
Sum	<u>12 174 140</u>	<u>3 213 452</u>

Mellomværender med selskap i samme konsern er ikke renteberegnet.

#### Note 3 - 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".

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktiverte kostnader IB	21 751 831	9 391 516
Årets aktiverte kostnader	45 437 796	15 597 855
Kostnader solgte leiligheter	-36 929 228	-3 237 540
Utfisjonert tomt	-5 588 614	0
Sum aktiverte kostnader UB	<u>24 671 785</u>	<u>21 751 831</u>



## Stokke Hageby AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Garanti overfor kjøpere av eiendommer	8 335 145	8 022 745
<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Valutalån Nordea	13 000 000	16 250 000
Byggelån Nordea (limit 20 mill.)	7 883 978	10 533 979
Sum pantsikret gjeld	<u>20 883 978</u>	<u>26 783 979</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>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomteområde (boligprosjekt) under utvikling	24 671 785	21 751 830

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
- 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 2021

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	2 191 351	0
Endring utsatt skatt	9 636	-291 786
Årets totale skattekostnad	<u>2 200 987</u>	<u>-291 786</u>

  

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	10 004 488	-1 326 302
Endring i midlertidige forskjeller	-43 800	43 800
Alminnelig inntekt	<u>9 960 688</u>	<u>-1 282 502</u>
Skatt på alminnelig inntekt	2 191 351	-282 150
Anvendt fremførbart underskudd	0	-1 795 118
Mottatt konsernbidrag	0	3 077 620
Ytet konsernbidrag	<u>-8 960 688</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	220 000	0

  

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 043 800</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 043 800</u>

  

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-440 000	-449 636
--	----------	----------

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.21	6 000 000	4 000	1 563 387	0	7 567 387
Årsresultat	0	0	7 803 501	0	7 803 501
Ytet konsernbidrag	0	0	-6 989 337	0	-6 989 337
Nedsettelse av aksjekapital v/ fisjon	<u>-3 279 291</u>	0	<u>-2 309 322</u>	0	<u>-5 588 613</u>
Egenkapital 31.12.21	<u>2 720 709</u>	4 000	68 229	0	<u>2 792 938</u>



# 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."

## Andreas Højem Olsen

Styremedlem

På vegne av: Stokke Hageby AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 51.174.xxx.xxx

2022-06-23 05:26:14 UTC



## Andreas Højem Olsen

Daglig leder

På vegne av: Stokke Hageby AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 51.174.xxx.xxx

2022-06-23 05:26:14 UTC



## Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Stokke Hageby AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-06-23 06:18:27 UTC



## Svein Ramsay Goli

Styreleder

På vegne av: Stokke Hageby AS

Serienummer: 9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2022-06-23 07:03:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BX2ZQ-LLP0A-BUHVZ-SVK7T-MSELJ-HLMLA

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>