



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 618 069
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STAUR BOLIG AS
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 37
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Morten Lilleberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2019

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.10.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 5 | 58 058 | 55 660 |
| Sum kostnader | | 58 058 | 55 660 |
| Driftsresultat | | -58 058 | -55 660 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 648 482 | 355 359 |
| Annen finansinntekt | | 1 877 923 | |
| Sum finansinntekter | | 3 526 405 | 355 359 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 1 | 34 863 603 | 11 150 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 778 836 | 323 561 |
| Annen rentekostnad | | 4 256 118 | |
| Sum finanskostnader | | 40 898 557 | 11 473 561 |
| Netto finans | | -37 372 152 | -11 118 202 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -37 430 210 | -11 173 862 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -37 430 210 | -11 173 862 |
| Årsresultat | | -37 430 210 | -11 173 862 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 2 | -37 430 210 | -11 173 862 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -37 430 210 | -11 173 862 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 8 | 1 965 525 | 1 965 525 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 965 525 | 1 965 525 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 1 | 32 721 308 | 61 010 458 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 1 | 6 056 031 | 79 337 561 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | | 16 173 037 |
| Andre fordringer | | 38 405 044 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 77 182 383 | 156 521 056 |
| Sum anleggsmidler | | 79 147 908 | 158 486 581 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | 6 | 186 253 | 186 253 |
| Sum fordringer | | 186 253 | 186 253 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 3 402 819 | 1 094 402 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 402 819 | 1 094 402 |
| Sum omløpsmidler | | 3 589 072 | 1 280 655 |
| SUM EIENDELER | | 82 736 980 | 159 767 236 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 1 100,00) | 3 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Overkurs | 3 | 44 000 000 | 44 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 3 | 45 100 000 | 45 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 2 | 48 604 072 | 11 173 862 |
| Sum opptjent egenkapital | 2 | -48 604 072 | -11 173 862 |
| Sum egenkapital | | -3 504 072 | 33 926 138 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1, 6 | 70 000 000 | 70 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 15 416 141 | 55 791 098 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 85 416 141 | 125 791 098 |
| Sum langsiktig gjeld | | 85 416 141 | 125 791 098 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 6 | | 50 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 824 911 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 824 911 | 50 000 |
| Sum gjeld | | 86 241 052 | 125 841 098 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 82 736 980 | 159 767 236 |



Til generalforsamlingen i Staur Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Staur Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Staur Bolig AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 30. september 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| <i>Name</i> | <i>Method</i> | <i>Date</i> |
|---------------|---------------|------------------|
| Lysmen, Ronny | BANKID_MOBILE | 2020-09-30 21:25 |

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Staur Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger 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.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening.



Staur Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 1 Aksjer i andre selskaper

1.1 Datterselskap

| | Forretningskontor | Eierandel/ stemmeandel | Egenkap. siste år (100 %) | Resultat siste år (100 %) | Balansført verdi |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|
| EBO Eiendom AS | Trondheim | 100,0 % | 32 822 613 | -13 774 432 | 32 721 308 |
| Balansført verdi 31.12. | | | | | 32 721 308 |

Selskapets aksjer og fordringer i ovennevnte selskap er pantsatt til fordel for Sparebank1 SMN.

1.2. Tilknyttet selskap

| | Forretningskontor | Eierandel/ stemmeandel | Egenkap. siste år (100 %) | Resultat siste år (100 %) | Balansført verdi |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Kastbrekka Eiendom AS | Trondheim | 50,0 % | 12 112 061 | 422 491 | 6 056 031 |
| Balansført verdi 31.12. | | | | | 6 056 031 |

Selskapets aksjer og fordringer i datterselskap er pantsatt til fordel for Sparebank1 SMN.

Note 2 Egenkapital

| Årets endring i egenkapital | Aksjekapital | Udekket tap | Sum |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 1 100 000 | 32 826 138 | 33 926 138 |
| Årets resultat | 0 | -37 430 210 | -37 430 210 |
| Egenkapital 31.12. | 1 100 000 | -4 604 072 | -3 504 072 |

Per 31.12.2019 er aksjekapitalen tapt og styrets handleplikt etter aksjelovens §3-5 er inntrådt. Selskapet arbeider med nye boligprosjekter som forventes å forbedre egenkapitalen i selskapet.

Etter avslutningen av regnskapsåret 2019 falt dom i voldgiftssak anlagt av Staur Eiendom AS og EBO Invest AS mot Staten Latvia. Konsekvensen av dette er at bokførte verdier i konsernet og morselskapet Staur Holding AS blir betydelig redusert.

Selskapet har et tett og godt samarbeid med sin bankforbindelse, og utfallet vurderes å ikke påvirke grunnlaget for videre drift. Det vurderes å være et betydelig potensial for verdiskapning i porteføljen, og det gjøres løpende vurderinger av tiltak for å styrke selskapets balanse. Corona epidemien har så langt ikke påvirket selskapet direkte og vi har klart å opprettholde normal drift. Vi har så langt ikke merket en negativ effekt på selskapets investeringer i boligprosjekter som kan tilskrives Covid-19.



Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100.000 består av 1.000 aksjer á kr. 1.100,-. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over aksjonærer ved utgangen av regnskapsåret:

| | Antall aksjer | Eierandel |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Staur Holding AS | 1 000 | 100,0 % |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100,0 % |

Note 4 Skatt

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller | 2019 | 2018 |
|---|------------------|---------------|
| Underskudd og godtgjørelse til fremføring | 4 468 393 | 23 862 |
| Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen | 4 468 393 | 23 862 |
| Utsatt skattefordel/utsatt skatt | 983 046 | 5 250 |
| Ikke oppført utsatt skattefordel | -983 046 | -5 250 |
| Utsatt skatt/ skattefordel i regnskapet | 0 | 0 |
| Fordeling av skattekostnaden | 2019 | |
| Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet) | 0 | |
| For mye, for lite avsatt i fjor | 0 | |
| Sum betalbar skatt | 0 | |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel | 0 | |
| Skattekostnad (22 % av grunnlag for årets skattekostnad) | 0 | |

Begrunnelsen for at utsatt skattefordel ikke er balanseført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.



Staur Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2019

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

Selskapet har ingen ansatte, og har derav heller ingen plikt til tjenstepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|--------------|--------|
| Lønn | 0 | 0 |
| Pensjonsutgifter | 0 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 0 | 0 |

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

| | |
|---|---------------|
| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2019 |
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap og ligning) | 62 000 |
| Andre tjenester | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 62 000 |

Beløpene er inklusive mva.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Kundefordringer | | Andre fordringer | |
|-------------------------|-----------------|----------|------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 186 253 | 186 253 |
| Sum | 0 | 0 | 186 253 | 186 253 |

| | Annen kortsiktig gjeld | | Leverandørgjeld | |
|-------------------------|------------------------|----------|-----------------|---------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 0 | 50 000 |
| Sum | 0 | 0 | 0 | 50 000 |

| | Langsiktig gjeld | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Foretak i samme konsern | 15 416 141 | 55 791 098 |
| Sum | 15 416 141 | 55 791 098 |

Selskapet har ikke langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen 31.12. Selskapets aksjer og fordringer i datterselskap er pantsatt til fordel for Sparebank1 SMN.

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler



Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Selskapet eier en fritidsboligtomt i Snillfjord kommune.

| | Tomt | Totalt |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 1 965 525 | 1 965 525 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 |
| <hr/> | | |
| Anskaffelseskost 31.12. | 1 965 525 | 1 965 525 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 0 | 0 |
| Balanseført verdi 31.12. | 1 965 525 | 1 965 525 |
| <hr/> | | |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 |

Tomt avskrives ikke