



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 629 059
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDAROS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fagerlia 2
7288 SOKNEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Håvard Tømmerås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 15.07.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 342 000	13 031 267
Annen driftsinntekt	1	84 500	136 500
Sum inntekter		16 426 500	13 167 767
Kostnader			
Varekostnad		10 888 149	11 359 581
Annen driftskostnad		108 876	125 957
Sum kostnader		10 997 025	11 485 538
Driftsresultat		5 429 475	1 682 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 834	1 421
Sum finansinntekter		2 834	1 421
Annen rentekostnad		449 633	846 047
Annen finanskostnad	2	58 215	69 452
Sum finanskostnader		507 849	915 498
Netto finans		-505 015	-914 077
Ordinært resultat før skattekostnad		4 924 460	768 152
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 182 899	141 248
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 741 561	626 904
Årsresultat		3 741 561	626 904
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 741 561	626 904
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til ekstraordinært utbytte	4	3 200 000	
Overføringer annen egenkapital	5	541 561	626 904
Sum overføringer og disponeringer		3 741 561	626 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	3 332 384	3 332 384
Sum varige driftsmidler		3 332 384	3 332 384
Sum anleggsmidler		3 332 384	3 332 384
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6,7	4 990 364	9 351 526
Sum varer		4 990 364	9 351 526
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 203 695	361 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 695	361 309
Sum omløpsmidler		6 194 059	9 712 834
SUM EIENDELER		9 526 443	13 045 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-15 648	-15 648
Sum innskutt egenkapital		14 352	14 352
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 699 450	1 157 889
Sum opptjent egenkapital		1 699 450	1 157 889



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital		1 713 802	1 172 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 939 343	11 667 601
Sum annen langsiktig gjeld		5 939 343	11 667 601
Sum langsiktig gjeld		5 939 343	11 667 601
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 399	64 128
Betalbar skatt	3	1 182 899	141 248
Kortsiktig konserngjeld	9	250 000	
Annen kortsiktig gjeld	10	250 000	
Sum kortsiktig gjeld		1 873 298	205 376
Sum gjeld		7 812 641	11 872 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 526 443	13 045 218



NIDAROS UTVIKLING AS

Noter 2017

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

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.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (23 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Noter for NIDAROS UTVIKLING AS

Organisasjonsnr. 999629059



NIDAROS UTVIKLING AS

Noter 2017

Posten består av kjøpt bolig for utleie i Melhus kommune. Utleieinntekter 2017 var 84 500.

Note 2 - Annen finanskostnad

Det er stilt garanti for 5% kjøpesum av 4 leiligheter solgt 2015 og 2 leiligheter solgt i 2016. Denne vil bestå i 5 år i hht. boligoppføringsloven. Nidaros Utvikling blir belastet med 2% garantiprovisjon i disse 5 årene. Belastningen i 2017 var på 20 073.

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	4 924 460
+ Permanente og andre forskjeller	4 286
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt	4 928 745

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 182 899
= Sum betalbar skatt	1 182 899
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	1 182 899
Skattesats i inntektsåret	24

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 182 899
= Betalbar skatt i balansen	1 182 899

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
= Grunnlag utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt	0	0

Note 4 - Avsatt til ekstraordinært utbytte

Basert på revidert mellombalanse ble det 7 juni 2017 utbetalt ekstraordinært utbytte på 3 200 000 til aksjonærene.

Note 5 - Egenkapital



NIDAROS UTVIKLING AS

Noter 2017

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	1 142 241	1 172 241
Tilført fra årsresultat		541 561	541 561
Pr 31.12.	30 000	1 683 802	1 713 802

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

Posten består av lån i Soknedal Sparebank i forbindelse med kjøp av bolig for utleie samt anlegg under utførelse. Bankens pant er:

Melhus Kommune, gnr.115 - bnr.22:	15 000 000
Trondheim Kommune, gnr.411-bnr 29 :	15 000 000
Bankinnskudd:	357 000
Kausjoner Odd Jarle Aarhaug og Petter Børseth Enodd :	510 000

Note 7 - Varer

Posten består av anlegg under utførelse med tilhørende tomter.

Note 8 - Aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 300 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Navn på aksjonærer	Antall	Eierandel
Pebeno Holding as	50	50,00 %
Odd Jarle Aarhaug	50	50,00 %

Aksjer eid av selskapets tillitsmenn:

	Antall	Eierandel
Daglig leder	50	50,00 %

Pebeno Holding as eies 100% av styreleder Petter Børseth Enodd

Note 9 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Posten består av gjeld til Pebeno Holding.

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Posten består av gjeld til Odd Jarle Aarhaug.



NIDAROS UTVIKLING AS

Noter 2017

Noter for NIDAROS UTVIKLING AS

Organisasjonsnr. 999629059



BDO AS
Tverradkomsten 23
7300 Orkanger

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nidaros Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nidaros Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 mistligheter 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 avviklet.

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 mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller



samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

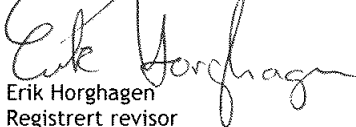


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Orkanger, 4. mai 2018
BDO AS



Erik Horghagen
Registrert revisor



NIDAROS UTVIKLING AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 342 000	13 031 267
Annen driftsinntekt	1	84 500	136 500
Sum driftsinntekter		16 426 500	13 167 767
Driftskostnader			
Varekostnad		10 888 149	11 359 581
Annen driftskostnad		108 876	125 957
Sum driftskostnader		10 997 025	11 485 538
DRIFTSRESULTAT		5 429 475	1 682 229
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 834	1 421
Sum finansinntekter		2 834	1 421
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		449 633	846 047
Annen finanskostnad	2	58 215	69 452
Sum finanskostnader		507 849	915 498
NETTO FINANSPOSTER		(505 015)	(914 077)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 924 460	768 152
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 182 899	141 248
ORDINÆRT RESULTAT		3 741 561	626 904
ARSRESULTAT		3 741 561	626 904
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ekstraordinært utbytte	4	3 200 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	541 561	626 904
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		3 741 561	626 904



NIDAROS UTVIKLING AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	3 332 384	3 332 384
Sum varige driftsmidler		3 332 384	3 332 384
SUM ANLEGGSMIDLER		3 332 384	3 332 384
OMLØPSMIDLER			
Varer	6,7	4 990 364	9 351 526
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 203 695	361 309
SUM OMLØPSMIDLER		6 194 059	9 712 834
SUM EIENDELER		9 526 443	13 045 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	(15 648)	(15 648)
Sum innskutt egenkapital		14 352	14 352
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 699 450	1 157 889
Sum opptjent egenkapital		1 699 450	1 157 889
SUM EGENKAPITAL		1 713 802	1 172 241
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 939 343	11 667 601
Sum annen langsiktig gjeld		5 939 343	11 667 601
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 939 343	11 667 601
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		190 399	64 128
Betalbar skatt	3	1 182 899	141 248
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	250 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	250 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 873 298	205 376
SUM GJELD		7 812 641	11 872 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 526 443	13 045 218

Soknedal, 4/5-2018

Petter Børseth Enodd
Styreleder

Odd Jarle Aarhaug
Daglig leder



**Årsregnskap 2017
for
NIDAROS UTVIKLING AS**

Foretaksnr. 999629059