



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 879  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEINANVEGEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

### 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: Roar Munkhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 11.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		225 250	49 587 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>225 250</b>	<b>49 587 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-376 007	34 806 061
Annen driftskostnad	1, 2	25 710	71 163
<b>Sum kostnader</b>		<b>-350 298</b>	<b>34 877 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>575 548</b>	<b>14 709 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			46 639
Annen renteinntekt		12	13 702
Annen finansinntekt		623	90 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>635</b>	<b>151 336</b>
Annen rentekostnad			254 996
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>254 996</b>
<b>Netto finans</b>		<b>635</b>	<b>-103 660</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>576 183</b>	<b>14 606 116</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	126 760	3 269 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			23 048 810
Konsernbidrag		780 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilleggsutbytte			35 000 000
Overføringer annen egekapital		-330 577	-26 066 629
Overført fra overkurs			-20 645 510
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	510 400	350 008
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt			10 039 000
Konsernfordringer	4	2 964 493	17 556 752
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 964 493</b>	<b>27 595 752</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 220	149 034
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>64 220</b>	<b>149 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 028 713</b>	<b>27 744 787</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 539 113</b>	<b>28 094 795</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		19 431	350 008
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>119 431</b>	<b>450 008</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>119 430</b>	<b>450 008</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 531	53 992
Betalbar skatt	3	67 152	1 336 985
Utbytte			23 048 810
Kortsiktig konserngjeld	4	1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	2 320 000	3 205 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 419 683</b>	<b>27 644 787</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 419 683</b>	<b>27 644 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 539 113</b>	<b>28 094 795</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 268418

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 879  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEINANVEGEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

#### 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: Roar Munkhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 919 632 879  
STEINANVEGEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		225 250	49 587 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>225 250</b>	<b>49 587 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-376 007	34 806 061
Annen driftskostnad	1, 2	25 710	71 163
<b>Sum kostnader</b>		<b>-350 298</b>	<b>34 877 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>575 548</b>	<b>14 709 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			46 639
Annen renteinntekt		12	13 702
Annen finansinntekt		623	90 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>635</b>	<b>151 336</b>
Annen rentekostnad			254 996
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>254 996</b>
<b>Netto finans</b>		<b>635</b>	<b>-103 660</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>576 183</b>	<b>14 606 116</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	126 760	3 269 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			23 048 810
Konsernbidrag		780 000	
Tilleggsutbytte			35 000 000
Overføringer annen egekapital		-330 577	-26 066 629
Overført fra overkurs			-20 645 510
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>





Organisasjonsnr: 919 632 879  
STEINANVEGEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	510 400	350 008
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt			10 039 000
Konsernfordringer	4	2 964 493	17 556 752
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 964 493</b>	<b>27 595 752</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		64 220	149 034
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>64 220</b>	<b>149 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 028 713</b>	<b>27 744 787</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 539 113</b>	<b>28 094 795</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		19 431	350 008
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>119 431</b>	<b>450 008</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>119 430</b>	<b>450 008</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 531	53 992
Betalbar skatt	3	67 152	1 336 985
Utbytte			23 048 810
Kortsiktig konserngjeld	4	1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	2 320 000	3 205 000



Sum kortsiktig gjeld	3 419 683	27 644 787
Sum gjeld	3 419 683	27 644 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 539 113	28 094 795



Organisasjonsnr: 919 632 879  
STEINANVEGEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

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



# Årsregnskap 2021

## Steinanvegen Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 1LOY5-BKMA1-RUIW-56768-A80KB-JGJDE

Org.nr. : 919 632 879



**Resultatregnskap**  
**Steinanvegen Utvikling AS**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekt		225 250	49 587 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>225 250</b>	<b>49 587 000</b>
Varekostnad		(376 007)	34 806 061
Annen driftskostnad	1, 2	25 710	71 163
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(350 298)</b>	<b>34 877 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>575 548</b>	<b>14 709 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	46 639
Annen renteinntekt		12	13 702
Annen finansinntekt		623	90 995
Annen rentekostnad		0	254 996
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>635</b>	<b>(103 660)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>576 183</b>	<b>14 606 116</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	126 760	3 269 445
<b>Årsresultat</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	23 048 810
Tilleggsutbytte		0	35 000 000
Avsatt konsernbidrag		780 000	0
Overføringer annen egekapital		(330 577)	(26 066 629)
Overført fra overkurs		0	(20 645 510)
<b>Sum overføringer</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 1LOY5-BKMA1-KUJW-56768-A80KB-JGJDE



## Balanse Steinanvegen Utvikling AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	510 400	350 008
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt		0	10 039 000
Konsernfordringer	4	2 964 493	17 556 752
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 964 493</b>	<b>27 595 752</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 220	149 034
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>64 220</b>	<b>149 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 028 713</b>	<b>27 744 787</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 539 113</b>	<b>28 094 795</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 1LOYS-BKMA1-KUJW-56768-A80KB-JGJDE



## Balanse

### Steinanvegen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		19 431	350 008
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>119 431</b>	<b>450 008</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>119 430</b>	<b>450 008</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		32 531	53 992
Betalbar skatt	3	67 152	1 336 985
Utbytte		0	23 048 810
Kortsiktig konserngjeld	4	1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	6	2 320 000	3 205 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 419 683</b>	<b>27 644 787</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 419 683</b>	<b>27 644 787</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 539 113</b>	<b>28 094 795</b>

Trondheim, 04.04.2022  
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

Roar Munkhaugen  
styreleder/ daglig leder

Børge Aunaas  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 1LOYS-BKMA1-KUJW-56768-A80KB-JGUDE



## Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Selskapet har ferdigstilt prosjektet Perspektiv Steinanvegen med 194 leiligheter og er nå i en reklamasjonsfase.

## Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

## 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. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

## Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

## 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 (22 %) 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

## Garantier og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Avsetningen beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.



## Note 1 Honorar til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	19 603	48 300
Andre tjenester ekskl mva	0	7 573
<b>Sum</b>	<b>19 603</b>	<b>55 873</b>

## Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

### Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.



## Note 3 Skatt

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	576 183	14 606 116
Permanente forskjeller	0	254 996
Endring i midlertidige forskjeller	729 053	(8 783 906)
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>1 305 236</b>	<b>6 077 206</b>
Avgitt konsernbidrag	1 000 000	0
<b>Inntekt</b>	<b>305 236</b>	<b>6 077 206</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	126 760	3 213 346
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	56 099
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>126 760</b>	<b>3 269 445</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	67 152	1 336 985
Endring i utsatt skattefordel	(160 392)	1 932 460
Effekt av skatt på konsernbidrag	220 000	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>126 760</b>	<b>3 269 445</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	0	0	1 614 053
Avsetninger m.m.	2 320 000	0	3 205 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 320 000</b>	<b>0</b>	<b>3 205 000</b>	<b>1 614 053</b>
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>2 320 000</b>	<b>0</b>	<b>1 590 947</b>	<b>0</b>
Herav utsatt skatt/-skattefordel	510 400	0	350 008	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>510 400</b>	<b>0</b>	<b>350 008</b>	<b>0</b>

## Note 4 Nærstående parter

Konsernfordringer består av innestående på bankkonto i konsernkontoordning.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

## Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 100 000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

<b>Eierstruktur pr 31.12.2021</b>	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

## Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



## Note 6 Garanti- og servicearbeid

	2021	2020
Avsetning garantikostnader	2 320 000	3 205 000

Selskapet har stilt garanti overfor Trondheim kommune med kr 280 050 og Trøndelag Fylkeskommune med kr 94 775.



# 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."

## Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 93.124.xxx.xxx

2022-04-04 08:39:52 UTC



## Roar Munkhaugen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-04 10:50:43 UTC



## Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-04-04 10:50:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TLOY5-BKMMAT-KUUNW-56768-A80KB-JGJUDE

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>



Til generalforsamlingen i Steinanvegen Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Steinanvegen Utvikling AS' årsregnskap 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 avviklet.

### 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Steinanvegen Utvikling AS



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 4. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-04-04 15:48

**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.



# Årsregnskap 2021

## Steinanvegen Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 632 879



## Resultatregnskap Steinanvegen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		225 250	49 587 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>225 250</b>	<b>49 587 000</b>
Varekostnad		(376 007)	34 806 061
Annen driftskostnad	1, 2	25 710	71 163
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(350 298)</b>	<b>34 877 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>575 548</b>	<b>14 709 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	46 639
Annen renteinntekt		12	13 702
Annen finansinntekt		623	90 995
Annen rentekostnad		0	254 996
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>635</b>	<b>(103 660)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>576 183</b>	<b>14 606 116</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	126 760	3 269 445
<b>Årsresultat</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	23 048 810
Tilleggsutbytte		0	35 000 000
Avsatt konsernbidrag		780 000	0
Overføringer annen egekapital		(330 577)	(26 066 629)
Overført fra overkurs		0	(20 645 510)
<b>Sum overføringer</b>		<b>449 423</b>	<b>11 336 671</b>



## Balanse Steinanvegen Utvikling AS

Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	510 400	350 008
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 400</b>	<b>350 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt		0	10 039 000
Konsernfordringer	4	2 964 493	17 556 752
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 964 493</b>	<b>27 595 752</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 220	149 034
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>64 220</b>	<b>149 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 028 713</b>	<b>27 744 787</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 539 113</b>	<b>28 094 795</b>



## Balanse

### Steinanvegen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		19 431	350 008
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>119 431</b>	<b>450 008</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>119 430</b>	<b>450 008</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		32 531	53 992
Betalbar skatt	3	67 152	1 336 985
Utbytte		0	23 048 810
Kortsiktig konserngjeld	4	1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	6	2 320 000	3 205 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 419 683</b>	<b>27 644 787</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 419 683</b>	<b>27 644 787</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 539 113</b>	<b>28 094 795</b>

Trondheim, 04.04.2022  
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Roar Munkhaugen  
styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Børge Aunaas  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Selskapet har ferdigstilt prosjektet Perspektiv Steinanvegen med 194 leiligheter og er nå i en reklamasjonsfase.

## Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

## 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. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

## Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

## 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 (22 %) 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

## Garantier og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Avsetningen beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld.



## Note 1 Honorar til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon ekskl mva	19 603	48 300
Andre tjenester ekskl mva	0	7 573
<b>Sum</b>	<b>19 603</b>	<b>55 873</b>

## Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

### Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

### Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.



## Note 3 Skatt

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	576 183	14 606 116
Permanente forskjeller	0	254 996
Endring i midlertidige forskjeller	729 053	(8 783 906)
<b>Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>1 305 236</b>	<b>6 077 206</b>
Avgitt konsernbidrag	1 000 000	0
<b>Inntekt</b>	<b>305 236</b>	<b>6 077 206</b>

<b>Avstemming av skattekostnad</b>		
Beregnet skatt av resultat før skattekostnad	126 760	3 213 346
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	56 099
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>126 760</b>	<b>3 269 445</b>

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	67 152	1 336 985
Endring i utsatt skattefordel	(160 392)	1 932 460
Effekt av skatt på konsernbidrag	220 000	0
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>126 760</b>	<b>3 269 445</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Tilvirkningskontrakter	0	0	0	1 614 053
Avsetninger m.m.	2 320 000	0	3 205 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 320 000</b>	<b>0</b>	<b>3 205 000</b>	<b>1 614 053</b>
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>2 320 000</b>	<b>0</b>	<b>1 590 947</b>	<b>0</b>
Herav utsatt skatt/-skattefordel	510 400	0	350 008	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
<b>Netto fordel/forpliktelse i balansen</b>	<b>510 400</b>	<b>0</b>	<b>350 008</b>	<b>0</b>

## Note 4 Nærstående parter

Konsernfordringer består av innestående på bankkonto i konsernkontoordning.

Kortsiktig konserngjeld består av årets avgitte konsernbidrag til morselskapet Heimdal Bolig AS.

## Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen består av 1 aksje à kr 100 000. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

<b>Eierstruktur pr 31.12.2021</b>	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Heimdal Bolig AS	Trondheim	1	100 %

## Konsernregnskap

Heimdal Bolig AS utarbeider konsernregnskap hvor Øvre Nyhavna 4 og 5 AS er konsolidert. En kopi av konsernregnskapet kan hentes ut på selskapets kontoradresse Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



## Note 6 Garanti- og servicearbeid

	2021	2020
Avsetning garantikostnader	2 320 000	3 205 000

Selskapet har stilt garanti overfor Trondheim kommune med kr 280 050 og Trøndelag Fylkeskommune med kr 94 775.