



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 603 971  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEINAN NEDRE UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS  
Beddingen 16  
7042 TRONDHEIM

### 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: Nordr Norge AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

### 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, 24.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		141 960 252	15 770 271
<b>Sum inntekter</b>		<b>141 960 252</b>	<b>15 770 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		121 327 121	13 507 024
Annen driftskostnad	1	2 043 372	3 618 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>123 370 492</b>	<b>17 125 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 589 760</b>	<b>-1 355 323</b>
Annen rentekostnad		3 384	
Annen finanskostnad		5 062 524	432 219
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 065 909</b>	<b>432 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 065 909</b>	<b>-432 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 523 851</b>	<b>-1 787 541</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 975 247	-393 259
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-1 394 282
Avsatt til annen egenkapital		10 548 604	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>101 238 834</b>	<b>90 570 597</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		157 843 867	15 770 271
Konsernfordringer	2, 6	25 420 423	8 114 287
<b>Sum fordringer</b>		<b>183 264 290</b>	<b>23 884 558</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	13 765	15 613
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 765</b>	<b>15 613</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>284 516 889</b>	<b>114 470 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>284 516 889</b>	<b>114 470 767</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	169 200	720 000
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	6 329 144
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 420 192</b>	<b>10 109 785</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	8 064 187	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	3		2 484 417
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 187</b>	<b>-2 484 417</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 484 380</b>	<b>7 625 369</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	9 033 485	1 460 194
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 033 485</b>	<b>1 460 194</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 033 485</b>	<b>1 460 194</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 249 787	4 297 764
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	219 351 707	101 067 491
Annen kortsiktig gjeld		11 397 530	19 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 999 024</b>	<b>105 385 205</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 032 509</b>	<b>106 845 399</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>284 516 889</b>	<b>114 470 767</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 511029

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 603 971  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEINAN NEDRE UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS  
Beddingen 16  
7042 TRONDHEIM

#### 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: Nordr Norge AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

#### 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, 25.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		141 960 252	15 770 271
<b>Sum inntekter</b>		<b>141 960 252</b>	<b>15 770 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		121 327 121	13 507 024
Annen driftskostnad	1	2 043 372	3 618 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>123 370 492</b>	<b>17 125 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 589 760</b>	<b>-1 355 323</b>
Annen rentekostnad		3 384	
Annen finanskostnad		5 062 524	432 219
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 065 909</b>	<b>432 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 065 909</b>	<b>-432 219</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 975 247	-393 259
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-1 394 282
Avsatt til annen egenkapital		10 548 604	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 548 604</b>	<b>-1 394 282</b>



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>4</b>	<b>101 238 834</b>	<b>90 570 597</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		157 843 867	15 770 271
Konsernfordringer	2, 6	25 420 423	8 114 287
<b>Sum fordringer</b>		<b>183 264 290</b>	<b>23 884 558</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	13 765	15 613
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 765</b>	<b>15 613</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>284 516 889</b>	<b>114 470 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>284 516 889</b>	<b>114 470 767</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	169 200	720 000
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	6 329 144
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 420 192</b>	<b>10 109 785</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	8 064 187	
Udekket tap	3		2 484 417
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 187</b>	<b>-2 484 417</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 484 380</b>	<b>7 625 369</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	9 033 485	1 460 194
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>9 033 485</b>	<b>1 460 194</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 033 485</b>	<b>1 460 194</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 249 787	4 297 764
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	219 351 707	101 067 491
Annen kortsiktig gjeld		11 397 530	19 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 999 024</b>	<b>105 385 205</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 032 509</b>	<b>106 845 399</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>284 516 889</b>	<b>114 470 767</b>



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING 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



Årsregnskap  
2021  
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		<u>141 960 252</u>	<u>15 770 271</u>
Sum driftsinntekter		<u>141 960 252</u>	<u>15 770 271</u>
Varekostnad		121 327 121	13 507 024
Annen driftskostnad	1	<u>2 043 372</u>	<u>3 618 570</u>
Sum driftskostnader		<u>123 370 492</u>	<u>17 125 594</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>18 589 760</u></b>	<b><u>-1 355 323</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		3 384	0
Annen finanskostnad		<u>5 062 524</u>	<u>432 219</u>
Resultat av finansposter		<u>-5 065 909</u>	<u>-432 219</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>13 523 851</u></b>	<b><u>-1 787 541</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 975 247	-393 259
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b><u>10 548 604</u></b>	<b><u>-1 394 282</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		10 548 604	0
Overført til udekket tap		<u>0</u>	<u>1 394 282</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>10 548 604</u></b>	<b><u>-1 394 282</u></b>



## Steinan Nedre Utbygging AS

---

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	4	101 238 834	90 570 597
Kundefordringer		157 843 867	15 770 271
Konsernfordringer	2	25 420 423	8 114 287
Sum fordringer		<u>183 264 290</u>	<u>23 884 558</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	13 765	15 613
Sum omløpsmidler		<u>284 516 889</u>	<u>114 470 767</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>284 516 889</b></u>	<u><b>114 470 767</b></u>

**Steinan Nedre Utbygging AS****Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	169 200	720 000
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	6 329 144
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>10 109 785</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	8 064 187	0
Udekket tap	3	0	-2 484 417
Sum opptjent egenkapital		<u>8 064 187</u>	<u>-2 484 417</u>
Sum egenkapital		<u>33 484 380</u>	<u>7 625 369</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	9 033 485	1 460 194
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 033 485</u>	<u>1 460 194</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 249 787	4 297 764
Konserngjeld		100 783 479	19 712 566
Konsernkonto mellomværende	6	118 568 228	81 354 925
Annen kortsiktig gjeld		11 397 530	19 950
Sum kortsiktig gjeld		<u>241 999 024</u>	<u>105 385 205</u>
Sum gjeld		<u>251 032 509</u>	<u>106 845 399</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>284 516 889</b></u>	<u><b>114 470 767</b></u>

Trondheim, 05.05.2022  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen  
styremedlem

Ørjan Vårdal  
styreleder

Arne Marius Djønn  
styremedlem/daglig leder



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

---

#### Note Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Øvrige eiendeler** er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Note 1 Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2021 eller 2020 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	366 359	0
Endring i utsatt skatt	2 608 888	-393 259
Skattekostnad ordinært resultat	2 975 247	-393 259
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 523 851	-1 787 541
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-38 944 275	-4 056 403
Mottatt konsernbidrag	25 420 423	8 114 287
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 270 342
Skattepliktig inntekt	-1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 592 493	-1 785 143
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 592 493	1 785 143
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-115 117 302	-9 133 023	105 984 279
Fordringer	157 843 867	15 770 271	-142 073 596
Endring som følge av fisjon	0	-2 854 957	-2 854 957
Sum	42 726 565	3 782 291	-38 944 274
Akkumulert fremførbart underskudd	-1	0	1
Avskåret rentefradrag	-1 665 266	-1 665 266	0
Grunnlag for utsatt skatt	41 061 298	2 117 025	-38 944 273
Utsatt skatt (22 %)	9 033 486	465 746	-8 567 740

Selskapet har i 2021 utfisjonert en tomt. Sammenlikningstillene (2020) er ikke omarbeidet for å hensynta den skattemessige effekten av dette.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2020	720 000	3 060 641	6 329 144	-2 484 417	7 625 369
Årets resultat				10 548 604	10 548 604
Fisjon	-550 800		-3 966 723	0	-4 517 523
Konsernbidrag mottatt			19 827 930		19 827 930
Per 31.12.2021	169 200	3 060 641	22 190 351	8 064 187	33 484 380

#### Note 4 Utviklingseiendom

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Beholdningsført verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholding	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	97 649 569
Beholdningsførte finanskostnader	3 589 265
<b>Sum</b>	<b>101 238 834</b>

#### Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

#### Note 6 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet et konsernkontosystem sammen med de øvrige konsernselskapene, og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2021 er kr. -118 568 228 (per 31.12.2020 kr. -81 354 925).



## Steinan Nedre Utbygging AS


---

### Noter til årsregnskapet for 2021


#### **Note 7 Konsernregnskap**

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Steinan Nedre Utbygging AS inngår.



 BankID Signing  
Anders Teodorsen  
2022-05-05

 BankID Signing  
Ørjan Vårdal  
2022-05-09

 BankID Signing  
Arne Marius Djønn  
2022-05-10

Årsregnskap  
2021  
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		<u>141 960 252</u>	<u>15 770 271</u>
Sum driftsinntekter		<u>141 960 252</u>	<u>15 770 271</u>
Varekostnad		121 327 121	13 507 024
Annen driftskostnad	1	<u>2 043 372</u>	<u>3 618 570</u>
Sum driftskostnader		<u>123 370 492</u>	<u>17 125 594</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>18 589 760</u></b>	<b><u>-1 355 323</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		3 384	0
Annen finanskostnad		<u>5 062 524</u>	<u>432 219</u>
Resultat av finansposter		<u>-5 065 909</u>	<u>-432 219</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>13 523 851</u></b>	<b><u>-1 787 541</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 975 247	-393 259
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b><u>10 548 604</u></b>	<b><u>-1 394 282</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		10 548 604	0
Overført til udekket tap		<u>0</u>	<u>1 394 282</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>10 548 604</u></b>	<b><u>-1 394 282</u></b>



## Steinan Nedre Utbygging AS

---

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	4	101 238 834	90 570 597
Kundefordringer		157 843 867	15 770 271
Konsernfordringer	2	25 420 423	8 114 287
Sum fordringer		<u>183 264 290</u>	<u>23 884 558</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	13 765	15 613
Sum omløpsmidler		<u>284 516 889</u>	<u>114 470 767</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>284 516 889</b></u>	<u><b>114 470 767</b></u>

**Steinan Nedre Utbygging AS****Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	169 200	720 000
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	6 329 144
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>10 109 785</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	8 064 187	0
Udekket tap	3	0	-2 484 417
Sum opptjent egenkapital		<u>8 064 187</u>	<u>-2 484 417</u>
Sum egenkapital		<u>33 484 380</u>	<u>7 625 369</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	9 033 485	1 460 194
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 033 485</u>	<u>1 460 194</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 249 787	4 297 764
Konserngjeld		100 783 479	19 712 566
Konsernkonto mellomværende	6	118 568 228	81 354 925
Annen kortsiktig gjeld		11 397 530	19 950
Sum kortsiktig gjeld		<u>241 999 024</u>	<u>105 385 205</u>
Sum gjeld		<u>251 032 509</u>	<u>106 845 399</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>284 516 889</b></u>	<u><b>114 470 767</b></u>

Trondheim, 05.05.2022  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen  
styremedlem

Ørjan Vårdal  
styreleder

Arne Marius Djønn  
styremedlem/daglig leder



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

---

#### Note Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Øvrige eiendeler** er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Note 1 Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2021 eller 2020 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

**Steinan Nedre Utbygging AS**

## Noter til årsregnskapet for 2021

**Note 2 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	366 359	0
Endring i utsatt skatt	2 608 888	-393 259
Skattekostnad ordinært resultat	2 975 247	-393 259
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 523 851	-1 787 541
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-38 944 275	-4 056 403
Mottatt konsernbidrag	25 420 423	8 114 287
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 270 342
Skattepliktig inntekt	-1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 592 493	-1 785 143
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 592 493	1 785 143
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-115 117 302	-9 133 023	105 984 279
Fordringer	157 843 867	15 770 271	-142 073 596
Endring som følge av fisjon	0	-2 854 957	-2 854 957
Sum	42 726 565	3 782 291	-38 944 274
Akkumulert fremførbart underskudd	-1	0	1
Avskåret rentefradrag	-1 665 266	-1 665 266	0
Grunnlag for utsatt skatt	41 061 298	2 117 025	-38 944 273
Utsatt skatt (22 %)	9 033 486	465 746	-8 567 740

Selskapet har i 2021 utfisjonert en tomt. Sammenlikningstillene (2020) er ikke omarbeidet for å hensynta den skattemessige effekten av dette.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2020	720 000	3 060 641	6 329 144	-2 484 417	7 625 369
Årets resultat				10 548 604	10 548 604
Fisjon	-550 800		-3 966 723	0	-4 517 523
Konsernbidrag mottatt			19 827 930		19 827 930
Per 31.12.2021	169 200	3 060 641	22 190 351	8 064 187	33 484 380

#### Note 4 Utviklingseiendom

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Beholdningsført verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholding	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	97 649 569
Beholdningsførte finanskostnader	3 589 265
<b>Sum</b>	<b>101 238 834</b>

#### Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

#### Note 6 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet et konsernkontosystem sammen med de øvrige konsernselskapene, og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2021 er kr. -118 568 228 (per 31.12.2020 kr. -81 354 925).



## Steinan Nedre Utbygging AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### **Note 7 Konsernregnskap**

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Steinan Nedre Utbygging AS inngår.



Til generalforsamlingen i Steinan Nedre Utbygging AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Steinan Nedre Utbygging 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 avvirket.

### 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Steinan Nedre Utbygging 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>

Oslo, 5. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-05-23 20:07

**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.