



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 6	49 587 000	248 924 721
Sum inntekter		49 587 000	248 924 721
Kostnader			
Varekostnad	6	34 806 061	215 936 095
Annen driftskostnad	4	71 163	50 057
Sum kostnader		34 877 224	215 986 152
Driftsresultat		14 709 776	32 938 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		46 639	
Annen renteinntekt		13 702	108 998
Annen finansinntekt		90 995	371 187
Sum finansinntekter		151 336	480 185
Annen rentekostnad		254 996	
Sum finanskostnader		254 996	
Netto finans		-103 660	480 185
Ordinært resultat før skattekostnad		14 606 116	33 418 754
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 269 445	7 352 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 336 671	26 066 629
Årsresultat		11 336 671	26 066 629
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 336 671	26 066 629
Totalresultat		11 336 671	26 066 629
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2	23 048 810	
Konsernbidrag	2		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Tilleggsutbytte	2	35 000 000	140 000 000
Fra annen innskutt egenkapital			-40 893 937
Overført fra/til annen egenkapital	2	-26 066 629	-22 582 950
Overført fra overkurs	2	-20 645 510	-50 456 483
Sum overføringer og disponeringer		11 336 671	26 066 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	350 008	2 282 468
Sum immaterielle eiendeler		350 008	2 282 468
Sum anleggsmidler		350 008	2 282 468
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	7		43 921 000
Sum varer			43 921 000
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6	10 039 000	20 012 000
Konsernfordringer		17 556 752	
Sum fordringer		27 595 752	20 012 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		149 034	33 062 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 034	33 062 629
Sum omløpsmidler		27 744 787	96 995 629
SUM EIENDELER		28 094 795	99 278 097
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	2	350 008	20 995 517
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		450 008	21 095 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2		26 066 629
Sum opptjent egenkapital			26 066 629
Sum egenkapital		450 008	47 162 146
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 992	1 595 493
Betalbar skatt	5	1 336 985	34 890 457
Utbytte	2	23 048 810	
Annen kortsiktig gjeld		3 205 000	15 630 000
Sum kortsiktig gjeld		27 644 787	52 115 950
Sum gjeld		27 644 787	52 115 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 094 795	99 278 097



Årsregnskap 2020

Steinanvegen Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til Regnskapet

Org.nr.: 919 632 879



Årsberetning 2020 for Steinanvegen Utvikling AS

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Steinanvegen Utvikling AS ble stiftet den 11.09.2017. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger på ei erverva tomt på Steinan i Trondheim kommune. Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

HOVEDTREKK

Selskapet har bygd ut boligprosjektet Perspektiv Steinanvegen som består av 194 leiligheter fordelt på to byggetrinn og seks blokker. Første byggetrinn ble overlevert til kunder i starten av 2019. Byggetrinn to ble overlevert før sommeren 2019. Alt er ferdigstilt og det er ingen usolgte leiligheter i prosjektet. Det var ei leilighet som ikke var overlevert ved årsskiftet, men den ble overlevert kunde i januar 2021. Selskapet er nå over i en reklamasjonsfase.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

MILJØRAPPORTERING

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2019 og 2020 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2020.

All gjeld til kredittinstitusjoner er oppgjort pr 31.12.2019.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 19,7 mill, mens driftsresultat utgjorde NOK 14,7 mill. Differansen skyldes i hovedsak endringer i avsetninger. Selskapet har ikke hatt investeringer i året, men har foretatt et utbytte på NOK 35 mill.

Omsetningen i 2020 ble 49,6 mill (248,9 mill) og resultat før skatt ble 14,6 mill (33,4 mill). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er 0,450 mill (47,2 mill) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 1,6% (47,5%). Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på 0,1 mill (44,9 mill).

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2021 som tilfredsstillende. I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette.



Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 11 336 671 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	23 048 810
Tilleggsutbytte	35 000 000
Fra overkurs	-20 645 510
Overført til/fra annen egenkapital	-26 066 629

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

Roar Munkhaugen
styreleder/daglig leder

Børge Aunaas
styremedlem



Resultatregnskap Steinanvegen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 6	49 587 000	248 924 721
Sum driftsinntekter		49 587 000	248 924 721
Varekostnad	6	34 806 061	215 936 095
Annen driftskostnad	4	71 163	50 057
Sum driftskostnader		34 877 224	215 986 152
Driftsresultat		14 709 776	32 938 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		46 639	0
Annen renteinntekt		13 702	108 998
Annen finansinntekt		90 995	371 187
Annen rentekostnad		254 996	0
Resultat av finansposter		-103 660	480 185
Ordinært resultat før skattekostnad		14 606 116	33 418 754
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 269 445	7 352 125
Årsresultat		11 336 671	26 066 629
Overføringer			
Avsatt til utbytte	2	23 048 810	0
Tilleggsutbytte	2	35 000 000	140 000 000
Fra annen innskutt egenkapital		0	-40 893 937
Overført fra/til annen egenkapital	2	-26 066 629	-22 582 950
Overført fra overkurs	2	-20 645 510	-50 456 483
Sum overføringer		11 336 671	26 066 630



Balanse Steinanvegen Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	350 008	2 282 468
Sum immaterielle eiendeler		350 008	2 282 468
Sum anleggsmidler		350 008	2 282 468
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	7	0	43 921 000
Sum varer		0	43 921 000
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6	10 039 000	20 012 000
Konsernfordringer		17 556 752	0
Sum fordringer		27 595 752	20 012 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		149 034	33 062 629
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		149 034	33 062 629
Sum omløpsmidler		27 744 787	96 995 629
Sum eiendeler		28 094 795	99 278 097



Balanse

Steinanvegen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	2	350 008	20 995 517
Sum innskutt egenkapital		450 008	21 095 517
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	0	26 066 629
Sum opptjent egenkapital		0	26 066 629
Sum egenkapital		450 008	47 162 146
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		53 992	1 595 493
Betalbar skatt	5	1 336 985	34 890 457
Utbytte	2	23 048 810	0
Annen kortsiktig gjeld		3 205 000	15 630 000
Sum kortsiktig gjeld		27 644 787	52 115 950
Sum gjeld		27 644 787	52 115 950
Sum egenkapital og gjeld		28 094 795	99 278 097

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

Roar Munkhaugen
styreleder/daglig leder

Børge Aunaas
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent

Prosjekter

Kontraktfestede prosjekter under utførelse behandles etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. I resultatregnskapet vises inntektene i takt med fremdriften i prosjektet. 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 er hensyntatt i vurderingen.

I balansen vises opptjent ikke fakturert prosjektinntekt på egen linje under kortsiktige fordringer. Ikke innbetalt forskuddsfakturering motregnes mot tilhørende kundefordring. Forskudd fra kunder vises som annen kortsiktig gjeld. Ikke kontraktfestet andel av et tilvirkningsprosjekt vises som varelager i balansen vurdert til tilvirkningskost.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Salgsinntekter

	2020	2019
Pr. Virksomhetsområde		
Byggeprosjekt	49 587 000	248 924 721
Sum	49 587 000	248 924 721
Geografisk fordeling		
Trondheim	49 587 000	248 924 721
Sum	49 587 000	248 924 721

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	100 000	20 995 517	26 066 629	47 162 146
Pr 01.01.2020	100 000	20 995 517	26 066 629	47 162 146
Årets resultat			11 336 671	11 336 671
Tilleggsutbytte		-8 933 371	-26 066 629	-35 000 000
Utbytte		-11 712 138	-11 336 672	-23 048 810
Pr 31.12.2020	100 000	350 008	0	450 008

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Steinanvegen Utvikling AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	100 000	100 000
Sum		100 000	100 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Bolig AS	1	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	1	100,00	100,00

Konsernets morselskap, Heimdal Bolig AS som har forretningskontor i Trondheim, utarbeider konsernregnskap hvor Steinanvegen Utvikling AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan fås utlevert ved morselskapets forretningsadresse, Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

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

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 55 873,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	48 300
Andre tjenester	7 573
Sum honorar til revisor	55 873

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 336 985	34 890 457
Endring i utsatt skattefordel	1 932 460	-27 538 332
Skattekostnad ordinært resultat	3 269 445	7 352 125
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 606 116	33 418 754
Permanente forskjeller	254 996	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 783 906	132 271 832
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-7 097 598
Skattepliktig inntekt	6 077 206	158 592 988
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 336 985	34 890 457
Sum betalbar skatt i balansen	1 336 985	34 890 457

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

	2020	2019	Endring
Tilvirkningskontrakter	1 614 053	4 578 817	2 964 764
Varebeholdning	0	676 330	676 330
Avsetninger mv	-3 205 000	-15 630 000	-12 425 000
Sum	-1 590 947	-10 374 853	-8 783 906
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 590 947	-10 374 853	-8 783 906
Utsatt skattefordel (22 %)	-350 008	-2 282 468	-1 932 459



Note 6 Tilvirkningskontrakter

Balansen / øvrig	2020	2019
Opptjent, ikke fakturert inntekt	10 039 000	20 012 000

Opptjent ikke fakturert inntekt består av en leilighet som er solgt, men ikke overlevert til kunde ved årsskiftet.

Note 7 Boligprosjekter

	2020	2019
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	43 921 000
Sum	0	43 921 000

Det er ved regnskapsavleggelse ingen usolgte leiligheter.



Årsregnskap 2020

Steinanvegen Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til Regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: ED1M0-P6XAE-CZ21E-J56WX-SXLQF-NBFTJ

Org.nr. : 919 632 879



Årsberetning 2020 for Steinanvegen Utvikling AS

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Steinanvegen Utvikling AS ble stiftet den 11.09.2017. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger på ei erverva tomt på Steinan i Trondheim kommune. Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

HOVEDTREKK

Selskapet har bygd ut boligprosjektet Perspektiv Steinanvegen som består av 194 leiligheter fordelt på to byggetrinn og seks blokker. Første byggetrinn ble overlevert til kunder i starten av 2019. Byggetrinn to ble overlevert før sommeren 2019. Alt er ferdigstilt og det er ingen usolgte leiligheter i prosjektet. Det var ei leilighet som ikke var overlevert ved årsskiftet, men den ble overlevert kunde i januar 2021. Selskapet er nå over i en reklamasjonsfase.

ARBEDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

MILJØRAPPORTERING

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2019 og 2020 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2020.

All gjeld til kredittinstitusjoner er oppgjort pr 31.12.2019.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 19,7 mill, mens driftsresultat utgjorde NOK 14,7 mill. Differansen skyldes i hovedsak endringer i avsetninger. Selskapet har ikke hatt investeringer i året, men har foretatt et utbytte på NOK 35 mill.

Omsetningen i 2020 ble 49,6 mill (248,9 mill) og resultat før skatt ble 14,6 mill (33,4 mill). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er 0,450 mill (47,2 mill) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 1,6%(47,5%). Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på 0,1 mill (44,9 mill).

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2021 som tilfredsstillende. I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette.



Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 11 336 671 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	23 048 810
Tilleggsutbytte	35 000 000
Fra overkurs	-20 645 510
Overført til/ fra annen egenkapital	-26 066 629

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

Roar Munkhaugen
styreleder/ daglig leder

Børge Aunaas
styremedlem



Resultatregnskap Steinanvegen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 6	49 587 000	248 924 721
Sum driftsinntekter		49 587 000	248 924 721
Varekostnad	6	34 806 061	215 936 095
Annen driftskostnad	4	71 163	50 057
Sum driftskostnader		34 877 224	215 986 152
Driftsresultat		14 709 776	32 938 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		46 639	0
Annen renteinntekt		13 702	108 998
Annen finansinntekt		90 995	371 187
Annen rentekostnad		254 996	0
Resultat av finansposter		-103 660	480 185
Ordinært resultat før skattekostnad		14 606 116	33 418 754
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 269 445	7 352 125
Årsresultat		11 336 671	26 066 629
Overføringer			
Avsatt til utbytte	2	23 048 810	0
Tilleggsutbytte	2	35 000 000	140 000 000
Fra annen innskutt egenkapital		0	-40 893 937
Overført fra/ til annen egenkapital	2	-26 066 629	-22 582 950
Overført fra overkurs	2	-20 645 510	-50 456 483
Sum overføringer		11 336 671	26 066 630

Penneo Dokumentnøkkel: ED1M0-P6XAE-CZ21E-J56WX-SXLOF-NBFTJ



Balanse
Steinanvegen Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	350 008	2 282 468
Sum immaterielle eiendeler		350 008	2 282 468
Sum anleggsmidler		350 008	2 282 468
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	7	0	43 921 000
Sum varer		0	43 921 000
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6	10 039 000	20 012 000
Konsernfordringer		17 556 752	0
Sum fordringer		27 595 752	20 012 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		149 034	33 062 629
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		149 034	33 062 629
Sum omløpsmidler		27 744 787	96 995 629
Sum eiendeler		28 094 795	99 278 097

Penneo Dokumentnøkkel: ED1M0-P6YAE-CZ21E-J56WX-SXLQF-NBFTJ



Balanse Steinanvegen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	2	350 008	20 995 517
Sum innskutt egenkapital		450 008	21 095 517
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	0	26 066 629
Sum opptjent egenkapital		0	26 066 629
Sum egenkapital		450 008	47 162 146
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		53 992	1 595 493
Betalbar skatt	5	1 336 985	34 890 457
Utbytte	2	23 048 810	0
Annen kortsiktig gjeld		3 205 000	15 630 000
Sum kortsiktig gjeld		27 644 787	52 115 950
Sum gjeld		27 644 787	52 115 950
Sum egenkapital og gjeld		28 094 795	99 278 097

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

Roar Munkhaugen
styreleder/ daglig leder

Børge Aunaas
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ED1M0-P6XAE-CZ21E-J56WX-SXLQF-NBFTJ



Kontantstrømoppstilling

Steinanvegen Utvikling AS 2020

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
resultat før skattekostnad	14 606 116	33 418 754
endring i varelager	43 921 000	57 575 000
endring i leverandørgjeld	-1 541 501	-27 523 008
endring i annen kortsiktige fordringer	9 973 000	475 536 000
betalbar skatt	-34 890 457	-
endring i annen kortsiktig gjeld	-12 425 000	-387 620 513
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	19 643 158	151 386 233
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-35 000 000	-140 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-35 000 000	-140 000 000
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-15 356 842	11 386 233
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	33 062 629	21 676 396
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	17 705 787	33 062 629
Årets endring i beholdning av kontanter og kontantekvivalenter	-15 356 842	11 386 233

Penneo Dokumentnøkkel: ED1M0-P6XAE-CZ21E-J56WX-5XLQF-NBFTJ



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent

Prosjekter

Kontraktfestede prosjekter under utførelse behandles etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. I resultatregnskapet vises inntektene i takt med fremdriften i prosjektet. 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 er hensyntatt i vurderingen.

I balansen vises opptjent ikke fakturert prosjektinntekt på egen linje under kortsiktige fordringer. Ikke innbetalt forskuddsfakturering motregnes mot tilhørende kundefordring. Forskudd fra kunder vises som annen kortsiktig gjeld. Ikke kontraktfestet andel av et tilvirkningsprosjekt vises som varelager i balansen vurdert til tilvirkningskost.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Salgsinntekter

	2020	2019
Pr. Virksomhetsområde		
Byggeprosjekt	49 587 000	248 924 721
Sum	49 587 000	248 924 721
Geografisk fordeling		
Trondheim	49 587 000	248 924 721
Sum	49 587 000	248 924 721

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	100 000	20 995 517	26 066 629	47 162 146
Pr 01.01.2020	100 000	20 995 517	26 066 629	47 162 146
Årets resultat			11 336 671	11 336 671
Tilleggsutbytte		-8 933 371	-26 066 629	-35 000 000
Utbytte		-11 712 138	-11 336 672	-23 048 810
Pr 31.12.2020	100 000	350 008	0	450 008

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Steinanvegen Utvikling AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	100 000	100 000
Sum		100 000	100 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Bolig AS	1	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	1	100,00	100,00

Konsernets morselskap, Heimdal Bolig AS som har forretningskontor i Trondheim, utarbeider konsernregnskap hvor Steinanvegen Utvikling AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan fås utlevert ved morselskapets forretningsadresse, Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

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

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 55 873,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	48 300
Andre tjenester	7 573
Sum honorar til revisor	55 873

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 336 985	34 890 457
Endring i utsatt skattefordel	1 932 460	-27 538 332
Skattekostnad ordinært resultat	3 269 445	7 352 125
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 606 116	33 418 754
Permanente forskjeller	254 996	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 783 906	132 271 832
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-7 097 598
Skattepliktig inntekt	6 077 206	158 592 988
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 336 985	34 890 457
Sum betalbar skatt i balansen	1 336 985	34 890 457

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

	2020	2019	Endring
Tilvirkningskontrakter	1 614 053	4 578 817	2 964 764
Varebeholdning	0	676 330	676 330
Avsetninger mv	-3 205 000	-15 630 000	-12 425 000
Sum	-1 590 947	-10 374 853	-8 783 906
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 590 947	-10 374 853	-8 783 906
Utsatt skattefordel (22 %)	-350 008	-2 282 468	-1 932 459

Penneo Dokumentnøkkel: ED1M0-P6XAE-CZ21E-J56WX-SXLQF-NBFTJ



Note 6 Tilvirkningskontrakter

Balansen / øvrig	2020	2019
Opptjent, ikke fakturert inntekt	10 039 000	20 012 000

Opptjent ikke fakturert inntekt består av en leilighet som er solgt, men ikke overlevert til kunde ved årsskiftet.

Note 7 Boligprosjekter

	2020	2019
Aktiverte kostnader usolgte boliger	0	43 921 000
Sum	0	43 921 000

Det er ved regnskapsavleggelse ingen usolgte leiligheter.



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."

Roar Munkhaugen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-03-24 10:51:53Z



Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-03-24 10:51:53Z



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 88.94.xxx.xxx

2021-03-24 10:54:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: ED1M0-P6XAE-CZ21E-J56WX-5XLQF-NBFTJ

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Steinanvegen Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

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 - Steinanvegen Utvikling AS



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 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, 24. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2021-04-08 21:47

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.