



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 675 299
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJETNAN NEDRE AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2020

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 070 000	63 649 637
Sum inntekter		13 070 000	63 649 637
Kostnader			
Varekostnad		12 185 361	54 636 830
Annen driftskostnad	2	533 528	972 272
Sum kostnader		12 718 889	55 609 102
Driftsresultat		351 111	8 040 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 100	52 506
Sum finansinntekter		138 100	52 506
Annen rentekostnad		22 922	5 063
Annen finanskostnad		9 262	1 277 194
Sum finanskostnader		32 184	1 282 257
Netto finans		105 916	-1 229 751
Ordinært resultat før skattekostnad		457 027	6 810 784
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 076 834	1 608 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		-619 807	5 202 406
Årsresultat		-619 807	5 202 406
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-619 807	5 202 406
Totalresultat		-619 807	5 202 406
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		6 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-6 619 807	-14 797 594
Sum overføringer og disponeringer		-619 807	5 202 406



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		746 994
Sum immaterielle eiendeler			746 994
Sum anleggsmidler		0	746 994
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7	8 477 817	20 175 555
Fordringer			
Kundefordringer		1 735	840 000
Andre kortsiktige fordringer			
Sum fordringer		1 736	840 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 362 211	29 151 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 362 211	29 151 721
Sum omløpsmidler		23 841 764	50 167 276
SUM EIENDELER		23 841 764	50 914 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	110 000	110 000
Overkurs	5	16 617 944	16 617 944
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		16 727 944	16 727 944
Opptjent egenkapital			



Balanse


Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	5	748 500	7 368 307
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		748 500	7 368 307
Sum egenkapital		17 476 444	24 096 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 480	47 762
Betalbar skatt	4	329 840	6 770 257
Utbytte	5	6 000 000	20 000 000
Sum kortsiktig gjeld		6 365 320	26 818 019
Sum gjeld		6 365 320	26 818 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 841 764	50 914 270




 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eliertsen
17.03.2020

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020

Årsregnskap

2019

Sjetnan Nedre AS


Org.nr.: 991 675 299



Sjetnan Nedre AS


Resultatregnskap


	Note	2019	
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		13 070 000	63 649 637
Sum driftsinntekter		13 070 000	63 649 637
Varekostnad		12 185 361	54 636 830
Annen driftskostnad	2	533 528	972 272
Sum driftskostnader		12 718 889	55 609 102
Driftsresultat		351 111	8 040 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 100	52 506
Annen rentekostnad		22 922	5 063
Annen finanskostnad		9 262	1 277 194
Resultat av finansposter		105 916	-1 229 751
Ordinært resultat før skattekostnad		457 027	6 810 784
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 076 834	1 608 378
Årsresultat		-619 807	5 202 406
Overføringer			
Avsatt til utbytte		6 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-6 619 807	-14 797 594
Sum overføringer		-619 807	5 202 406

 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eliertsen
17.03.2020


 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020




Sjetnan Nedre AS


Balanse


	Note	2019	
Eiendeler			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	0	746 994
Sum immaterielle eiendeler		0	746 994
Sum anleggsmidler		0	746 994
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	6, 7	8 477 817	20 175 555
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 735	840 000
Sum fordringer		1 736	840 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 362 211	29 151 721
Sum omløpsmidler		23 841 764	50 167 276
Sum eiendeler		23 841 764	50 914 270

 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eliertsen
17.03.2020

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020



Sjetnan Nedre AS

Balanse

	Note	2019	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 5	110 000	110 000
Overkurs	5	<u>16 617 944</u>	<u>16 617 944</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>16 727 944</u>	<u>16 727 944</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>748 500</u>	<u>7 368 307</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>748 500</u>	<u>7 368 307</u>
Sum egenkapital		<u>17 476 444</u>	<u>24 096 251</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		35 480	47 762
Betalbar skatt	4	329 840	6 770 257
Utbytte	5	<u>6 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 365 320</u>	<u>26 818 019</u>
Sum gjeld		<u>6 365 320</u>	<u>26 818 019</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>23 841 764</u>	<u>50 914 270</u>

Trondheim, 17.03.2020
Styret i Sjetnan Nedre AS


Pål Magnus Aglen
styreleder

Arve Kristen Heggem
styremedlem

Torry Eilertsen
styremedlem


Ørjan Vårdal
styremedlem


Anders Teodorsen
daglig leder

 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eilertsen
17.03.2020

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020



Sjetnan Nedre AS

Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eliertsen
17.03.2020

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

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 foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid 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.



Sjetnan Nedre AS

Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eliertsen
17.03.2020

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr. 31 250 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sjetnan Nedre AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 100,00	110 000
Sum	100		110 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Veidekke Eiendom AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Sjetnan Nedre AS

Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eliertsen
17.03.2020

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	329 840	6 770 257
Endring i utsatt skattefordel	746 994	-5 161 879
Skattekostnad ordinært resultat	1 076 834	1 608 378
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	457 027	6 810 784
Permanente forskjeller	22 852	34 534
Endring i midlertidige forskjeller	1 480 757	22 590 582
Avskåret rentefradrag	-461 364	0
Skattepliktig inntekt	1 499 271	29 435 900
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	329 840	6 770 257
Sum betalbar skatt i balansen	329 840	6 770 257

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


	2019	2018	Endring
Varebeholdning	-3 279 000	-1 798 243	1 480 757
Sum	-3 279 000	-1 798 243	1 480 757
Avskåret rentefradrag	-1 135 821	-1 597 185	-461 364
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 414 820	0	-4 414 820
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-3 395 428	-3 395 428
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-746 994	-746 994
Effekt av endring av skattesats		33 954	

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.




Sjetnan Nedre AS


Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Anders Teodorsen
17.03.2020

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
17.03.2020

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
17.03.2020

 Legally signed by
Torry Eliertsen
17.03.2020

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
19.03.2020

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	110 000	16 617 944	7 368 307	24 096 251
Årets resultat	0	0	-619 807	-619 807
Avsatt utbytte	0	0	-6 000 000	-6 000 000
Egenkapital 31.12.2019	110 000	16 617 944	748 500	17 476 444

Note 6 - Varebeholdning

Selskapet eier eiendommen gnr 324, bnr 170, 171, 172 og 174 Trondheim kommune. Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Eneboligtomter	8 477 817
Sum	8 477 817

Note 7 - Garantiansvar

Selskapet har ferdigstilt seks byggetrinn i prosjektet "Tillerlandet" beliggende i Trondheim kommune. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelse per 31.12.2019 er kr. 27 541 633.

**Vidi Revisjon AS**

Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i
Sjetnan Nedre AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sjetnan Nedre AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 619 807. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll 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 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. mars 2020
VIDI REVISJON AS

Sign.
Roger Drage
statsautorisert revisor