



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 943 067  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TOMTESELSKAPET NIDELVÅSEN AS  
Forretningsadresse: Myrene  
4856 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Trygve Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

### 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, 10.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	7 615 000	5 865 000
Annen driftsinntekt	3	327 183	282 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 942 183</b>	<b>6 147 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	5 814 115	4 663 000
Lønnskostnad	5	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5	1 206 118	1 230 438
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 134 333</b>	<b>6 007 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>807 850</b>	<b>139 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 153	6 812
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 153</b>	<b>6 812</b>
Annen finanskostnad		375 397	552 101
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>375 397</b>	<b>552 101</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-371 244</b>	<b>-545 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>436 606</b>	<b>-405 644</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	96 054	-89 242
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>340 552</b>	<b>-316 402</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>340 552</b>	<b>-316 402</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	340 552	-316 402
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 552</b>	<b>-316 402</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	135 284	231 338
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>135 284</b>	<b>231 338</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 284</b>	<b>231 338</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 6	<b>11 836 718</b>	<b>16 374 523</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 800 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 800 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	2	<b>811 826</b>	<b>1 408 694</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 448 544</b>	<b>17 783 217</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 583 828</b>	<b>18 014 555</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	3 500 000	3 500 000
Beholdning av egne aksjer	8	-175 000	-175 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 325 000</b>	<b>3 325 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 926 473	1 585 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 926 473</b>	<b>1 585 920</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 251 473</b>	<b>4 910 920</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 243 975	12 946 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 243 975</b>	<b>12 946 475</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 243 975</b>	<b>12 946 475</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 494	27 060
Annen kortsiktig gjeld		57 886	130 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>88 380</b>	<b>157 160</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 332 355</b>	<b>13 103 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 583 828</b>	<b>18 014 555</b>



Tomteselskapet Nidelvåsen AS

## Årsrapport for 2020

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning

---

*i.k. A ØR*

---



**Tømteselskapet Nidelvåsen AS**

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	3	7 615 000	5 865 000
Annen driftsinntekt	3	327 183	282 183
Sum driftsinntekter		<u>7 942 183</u>	<u>6 147 183</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	4	5 814 115	4 663 000
Lønnskostnad	5	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5	1 206 118	1 230 438
Sum driftskostnader		<u>7 134 333</u>	<u>6 007 538</u>
Driftsresultat		<u>807 850</u>	<u>139 645</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 153	6 812
Annen finanskostnad		375 397	552 101
Netto finansposter		<u>-371 244</u>	<u>-545 289</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>436 606</u>	<u>-405 644</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>96 054</u>	<u>-89 242</u>
Årsresultat		<u>340 552</u>	<u>-316 402</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>340 552</u>	<u>-316 402</u>

*Å. I. K. BR*



**Tomteselskapet Nidelvåsen AS**


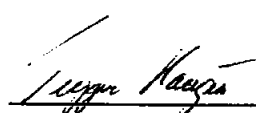
**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	<u>135 284</u>	<u>231 338</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>135 284</u>	<u>231 338</u>
Sum anleggsmidler		<u>135 284</u>	<u>231 338</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	4, 6	<u>11 836 718</u>	<u>16 374 523</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		<u>1 800 000</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>1 800 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>811 826</u>	<u>1 408 694</u>
Sum omløpsmidler		<u>14 448 544</u>	<u>17 783 217</u>
Sum eiendeler		<u>14 583 828</u>	<u>18 014 555</u>

*Handwritten signature and initials: E.H. J.N. BR*

**Tomteselskapet Nidelvåsen AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	3 500 000	3 500 000
Egne aksjer	8	-175 000	-175 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 325 000</u>	<u>3 325 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	<u>1 926 473</u>	<u>1 585 920</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 926 473</u>	<u>1 585 920</u>
Sum egenkapital		<u>5 251 473</u>	<u>4 910 920</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>9 243 975</u>	<u>12 946 475</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 243 975</u>	<u>12 946 475</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		30 494	27 060
Annen kortsiktig gjeld		57 886	130 100
Sum kortsiktig gjeld		<u>88 380</u>	<u>157 160</u>
Sum gjeld		<u>9 332 355</u>	<u>13 103 635</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>14 583 828</u>	<u>18 014 555</u>

31. desember 2020  
Arendal, 12. mars 2021  
Thomas Beck  
Styrets leder  
Asle Thorsen  
Styremedlem  
Trygve Haugen  
Daglig leder  
Bård Rannekleiv  
Styremedlem



## Tomteselskapet Nidelvåsen AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg skjer på grunnlag av signerte kontrakter og leveringstidspunktet. Andel av forventet kostander ved kjøp av tomt og opparbeidelse av tomten utgiftsføres på samme tidspunkt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

##### *Varebeholdninger*

Varebeholdningen består av tomteprosjekter. Disse er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### Note 2 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12:

---

**Tomteselskapet Nidelvåsen AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 3 - Salgsinntekter**

	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av tomter med infrastruktur trinn 5	7 615 000	5 865 000
Justering mva	327 183	282 183
	<u>7 942 183</u>	<u>6 147 183</u>
<i>Geografisk fordeling</i>		
Arendal	7 615 000	5 865 000

**Note 4 - Tomter**

Tomter under utvikling	2020	2019	2018	2017	2016
IB	16 374 523	20 547 810	28 407 810	30 643 685	34 696 918
Aktivert byggetrinn 5	1 276 310	489 713	275 000	1 038 125	2 132 767
Utgiftsført solgte tomter	-1 511 875	-1 240 000	-2 100 000	-840 000	-1 490 000
Utgiftsført infrastruktur 5	-4 302 240	-3 423 000	-6 035 000	-2 434 000	-4 696 000
Bokført verdi tomter	<u>11 836 718</u>	<u>16 374 523</u>	<u>20 547 810</u>	<u>28 407 810</u>	<u>30 643 685</u>

Salg av byggetrinn 1-4 er avsluttet. For byggetrinn 5 er det aktivert for utvikling i 2020 med kr 1 276 310. Av totalt 103 enheter er det solgt 26 enheter i 2015, 13 enheter i 2016, 8 enheter i 2017, 14 enheter i 2018, 10 enheter i 2019 og 8 enheter i 2020. Andelen av kostnader for tomt- og utviklingskostnader for solgte enheter er beregnet til kr 5 814 115. Aktiverte tomt- og utviklingskostnader pr 31.12.2020 er kr 3 525 204 i tomt og kr 8 311 515 i utvikling. Totalt kr 11 836 718. Forventer fortsatt salg av trinn 5 i 2021 mens utviklingskostnadene vil være nær avsluttet.

**Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	<u>114 100</u>	<u>114 100</u>

Det er utbetalt og innberettet lønn for 2020 til daglig leder med kr 100 000. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Ytelser til ledende personer**

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	100 000	0	0



## Tomteselskapet Nidelvåsen AS

### Noter til regnskapet for 2020

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2020**

Revisjon	13 625
Andre tjenester	12 250

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 6 - Pant og garantier

	2020	2019
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeldsbrevlån	9 243 975	12 946 475
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomtekostnader	3 525 204	5 037 079
Aktiverte utviklingskostnader tomter	8 311 515	11 337 445
Sum	<u>11 836 719</u>	<u>16 374 524</u>

### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring utsatt skatt	96 054	-89 242
Årets totale skattekostnad	<u>96 054</u>	<u>-89 242</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	436 606	-405 644
Alminnelig inntekt	436 606	-405 644
Anvendt fremførbart underskudd	-436 606	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-405 644</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-614 929	-1 051 535
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-614 929</u>	<u>-1 051 535</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-135 284	-231 338

T. H. A. B. R.



## Tomteselskapet Nidelvåsen AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 500 000	-175 000	1 585 920	4 910 920
Årsresultat	0	0	340 552	340 552
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 500 000</b>	<b>-175 000</b>	<b>1 926 472</b>	<b>5 251 472</b>

Selskapet eier 350 egne aksjer pålydende kr 500. Aksjene ble ervervet i 2013 for kr 175 000.

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	7 000	500	3 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Eierandel	Stemmeandel
Malme Eiendomsutvikling AS	55 %	58 %
Hetland Agder AS	20 %	21 %
HAG Eiendom AS	20 %	21 %
Tomteselskapet Nidelvåsen AS	5 %	0
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Malme Eiendomsutvikling AS er kontrollert av styreformann Thomas Beck.

*T. Beck*



## HENKA REVISJON AS

Revisjon og rådgivning  
Medlem av Den norske Revisorforening

**HENKA REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer  
Leif Weldings vei 20  
NO-3208 Sandefjord

Telefon: 982 07 340  
E-post: [henry@henka.no](mailto:henry@henka.no)  
Foretaksregisteret  
Org.nr.: NO 914 954 010 MVA  
Bank: 2480 15 33554

Til generalforsamlingen i Tomteselskapet Nidelvåsen AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tomteselskapet Nidelvåsen AS som viser et årsresultat på kr 340 552. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 2020, 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.

##### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 avviklet.

Side 1 av 2



## HENKA REVISJON AS

### 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

### 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.

Sandefjord, 12. mars 2021  
Henka Revisjon AS

---

Eivind Lea  
Statsautorisert revisor