



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Nordr Norge AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 770 271	
Sum inntekter		15 770 271	
Kostnader			
Varekostnad		13 507 024	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	3 618 570	722 525
Sum kostnader		17 125 594	722 525
Driftsresultat		-1 355 323	-722 525
Annen rentekostnad			356
Annen finanskostnad		432 219	
Sum finanskostnader		432 219	356
Netto finans		-432 219	-356
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 787 541	-722 881
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-393 259	-159 034
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 394 282	-563 847
Årsresultat	11	-1 394 282	-563 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 394 282	-563 847
Totalresultat		-1 394 282	-563 847
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-1 394 282	-563 847
Sum overføringer og disponeringer		-1 394 282	-563 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	90 570 597	57 224 207
Fordringer			
Kundefordringer		15 770 271	
Konsernfordringer	7	8 114 287	594 338
Sum fordringer		23 884 558	594 338
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	15 613	15 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 613	15 613
Sum omløpsmidler		114 470 767	57 834 158
SUM EIENDELER		114 470 767	57 834 158
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 11	720 000	720 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	11	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	11	6 329 144	
Sum innskutt egenkapital		10 109 785	3 780 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	2 484 417	1 090 135
Sum opptjent egenkapital		-2 484 417	-1 090 135
Sum egenkapital	11	7 625 369	2 690 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 460 194	68 310
Sum avsetninger for forpliktelser		1 460 194	68 310
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 460 194	68 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 297 764	7 147 212
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	7	101 067 491	47 908 179
Annen kortsiktig gjeld		19 950	19 950
Sum kortsiktig gjeld		105 385 205	55 075 341
Sum gjeld		106 845 399	55 143 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 470 767	57 834 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 455025

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: 01.01.2020 - 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: Nordr Norge AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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 2020: Årsregnskap 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, 07.07.2021

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

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 770 271	
Sum inntekter		15 770 271	
Kostnader			
Varekostnad		13 507 024	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	3 618 570	722 525
Sum kostnader		17 125 594	722 525
Driftsresultat		-1 355 323	-722 525
Annen rentekostnad			356
Annen finanskostnad		432 219	
Sum finanskostnader		432 219	356
Netto finans		-432 219	-356
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 787 541	-722 881
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-393 259	-159 034
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 394 282	-563 847
Årsresultat	11	-1 394 282	-563 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 394 282	-563 847
Totalresultat		-1 394 282	-563 847
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-1 394 282	-563 847
Sum overføringer og disponeringer		-1 394 282	-563 847



Organisasjonsnr: 915 603 971
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 8

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 4, 8 90 570 597 57 224 207

Fordringer

Kundefordringer 15 770 271

Konsernfordringer 7 8 114 287 594 338

Sum fordringer 23 884 558 594 338

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 6 15 613 15 613

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 15 613 15 613

Sum omløpsmidler 114 470 767 57 834 158

SUM EIENDELER 114 470 767 57 834 158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 11 720 000 720 000

Beholdning av egne aksjer 3

Overkurs 11 3 060 641 3 060 641

Annen innskutt egenkapital 11 6 329 144

Sum innskutt egenkapital 10 109 785 3 780 641

Opptjent egenkapital

Udekket tap 11 2 484 417 1 090 135

Sum opptjent egenkapital -2 484 417 -1 090 135

Sum egenkapital 11 7 625 369 2 690 507

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	5	1 460 194	68 310
Sum avsetninger for forpliktelser		1 460 194	68 310
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 460 194	68 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 297 764	7 147 212
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	7	101 067 491	47 908 179
Annen kortsiktig gjeld		19 950	19 950
Sum kortsiktig gjeld		105 385 205	55 075 341
Sum gjeld		106 845 399	55 143 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 470 767	57 834 158



Organisasjonsnr: 915 603 971
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	7200.00	100.00	720000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nordr Norge AS	7200.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	7200.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Steinan Nedre Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Steinan Nedre Utbygging AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 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.

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.

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 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.

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 regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Steinan Nedre Utbygging AS



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

Uttalelse om andre 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, 21. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-05-31 18:15

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap
2020
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971



Steinan Nedre Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Salgsinntekt		15 770 271	0
Sum driftsinntekter		15 770 271	0
Varekostnad		13 507 024	0
Annen driftskostnad	2	3 618 570	722 525
Sum driftskostnader		17 125 594	722 525
Driftsresultat		-1 355 323	-722 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	356
Annen finanskostnad		432 219	0
Resultat av finansposter		-432 219	-356
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 787 541	-722 881
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-393 259	-159 034
Årsresultat	11	-1 394 282	-563 847
Overføringer			
Overført til udekket tap	11	1 394 282	563 847
Sum overføringer		-1 394 282	-563 847



Steinan Nedre Utbygging AS

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	4, 8	90 570 597	57 224 207
Kundefordringer		15 770 271	0
Konsernfordringer		8 114 287	0
Konsernkonto mellomværende	7	0	594 338
Sum fordringer		<u>23 884 558</u>	<u>594 338</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	15 613	15 613
Sum omløpsmidler		<u>114 470 767</u>	<u>57 834 158</u>
Sum eiendeler		<u>114 470 767</u>	<u>57 834 158</u>

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

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 11	720 000	720 000
Overkurs	11	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	11	6 329 144	0
Sum innskutt egenkapital		<u>10 109 785</u>	<u>3 780 641</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-2 484 417	-1 090 135
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 484 417</u>	<u>-1 090 135</u>
Sum egenkapital	11	<u>7 625 369</u>	<u>2 690 507</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 460 194	68 310
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 460 194</u>	<u>68 310</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 297 764	7 147 212
Konserngjeld		19 712 566	47 908 179
Konsernkonto mellomværende	7	81 354 925	0
Annen kortsiktig gjeld		19 950	19 950
Sum kortsiktig gjeld		<u>105 385 205</u>	<u>55 075 341</u>
Sum gjeld		<u>106 845 399</u>	<u>55 143 651</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>114 470 767</u>	<u>57 834 158</u>

Trondheim, 11.05.2021
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 2020

Note 1 - 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 foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. 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 2 - Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2020 eller 2019 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 25 000 inklusive merverdiavgift. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inklusive merverdiavgift.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Steinan Nedre Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	7 200	100,0	720 000
Sum	7 200		720 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	7 200	100,0	100,0

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	102 216 697
Beholdningsførte finanskostnader	2 292 912
Sum	104 509 609



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-393 259	-159 034
Skattekostnad ordinært resultat	-393 259	-159 034
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 787 541	-722 881
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 056 403	1 692 700
Mottatt konsernbidrag	8 114 287	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 270 342	-969 819
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 785 143	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 785 143	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	-9 133 023	2 580 844	11 713 868
Fordringer	15 770 271	0	-15 770 271
Sum	6 637 248	2 580 844	-4 056 403
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 270 342	-2 270 342
Grunnlag for utsatt skatt	6 637 248	310 502	-6 326 746
Utsatt skatt (22 %)	1 460 194	68 310	-1 391 884

Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 7 - 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 31.12.2020 er kr. -81 354 925 (per 31.12.2019 kr. 594 338).

Note 8 - Pantstillelser

For gjeld i Nordr AS er det registrert pant på kr. 7 740 000 000 for selskapets eiendom gnr. 83, bnr. 4 i Trondheim kommune. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet per 31.12.2020 er kr. 104 509 609. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader. Selskapet er medgarantist for gjeld til finansinstitusjon i morselskapet Nordr AS. Det er knyttet lånebetingelser til gjelden der selskapet er medgarantist.

Det vises til note i årsregnskapet til Nordr AS for opplysninger om gjeld, sikkerhetsstillelser og lånebetingelser.

Note 9 - Covid-19 og fortsatt drift

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har selskapet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendige.

Note 10 - Konsernregnskap

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



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	720 000	3 060 641	0	-1 090 135	2 690 507
Årets resultat				-1 394 282	-1 394 282
Konsernbidrag mottatt			6 329 144		6 329 144
Pr 31.12.2020	720 000	3 060 641	6 329 144	-2 484 417	7 625 369



Årsregnskap
2020
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971



Steinan Nedre Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Salgsinntekt		15 770 271	0
Sum driftsinntekter		15 770 271	0
Varekostnad		13 507 024	0
Annen driftskostnad	2	3 618 570	722 525
Sum driftskostnader		17 125 594	722 525
Driftsresultat		-1 355 323	-722 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	356
Annen finanskostnad		432 219	0
Resultat av finansposter		-432 219	-356
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 787 541	-722 881
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-393 259	-159 034
Årsresultat	11	-1 394 282	-563 847
Overføringer			
Overført til udekket tap	11	1 394 282	563 847
Sum overføringer		-1 394 282	-563 847



Steinan Nedre Utbygging AS

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	4, 8	90 570 597	57 224 207
Kundefordringer		15 770 271	0
Konsernfordringer		8 114 287	0
Konsernkonto mellomværende	7	0	594 338
Sum fordringer		<u>23 884 558</u>	<u>594 338</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	15 613	15 613
Sum omløpsmidler		<u>114 470 767</u>	<u>57 834 158</u>
Sum eiendeler		<u>114 470 767</u>	<u>57 834 158</u>



Steinan Nedre Utbygging AS

Balanse

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 11	720 000	720 000
Overkurs	11	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	11	6 329 144	0
Sum innskutt egenkapital		<u>10 109 785</u>	<u>3 780 641</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-2 484 417	-1 090 135
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 484 417</u>	<u>-1 090 135</u>
Sum egenkapital	11	<u>7 625 369</u>	<u>2 690 507</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 460 194	68 310
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 460 194</u>	<u>68 310</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 297 764	7 147 212
Konserngjeld		19 712 566	47 908 179
Konsernkonto mellomværende	7	81 354 925	0
Annen kortsiktig gjeld		19 950	19 950
Sum kortsiktig gjeld		<u>105 385 205</u>	<u>55 075 341</u>
Sum gjeld		<u>106 845 399</u>	<u>55 143 651</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>114 470 767</u>	<u>57 834 158</u>

Trondheim, 11.05.2021
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen
styremedlem

Ørjan Vårdal
styreleder

Anders Teodorsen
styremedlem

Arne Marius Djøanne
styremedlem/daglig leder



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 - 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 foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. 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 2 - Lønnskostnader mv.

Selskaper har verken i 2020 eller 2019 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 25 000 inklusive merverdiavgift. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inklusive merverdiavgift.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Steinan Nedre Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	7 200	100,0	720 000
Sum	7 200		720 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	7 200	100,0	100,0

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	102 216 697
Beholdningsførte finanskostnader	2 292 912
Sum	104 509 609



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-393 259	-159 034
Skattekostnad ordinært resultat	-393 259	-159 034
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 787 541	-722 881
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 056 403	1 692 700
Mottatt konsernbidrag	8 114 287	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 270 342	-969 819
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 785 143	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 785 143	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	-9 133 023	2 580 844	11 713 868
Fordringer	15 770 271	0	-15 770 271
Sum	6 637 248	2 580 844	-4 056 403
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 270 342	-2 270 342
Grunnlag for utsatt skatt	6 637 248	310 502	-6 326 746
Utsatt skatt (22 %)	1 460 194	68 310	-1 391 884

Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 7 - 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 31.12.2020 er kr. -81 354 925 (per 31.12.2019 kr. 594 338).

Note 8 - Pantstillelser

For gjeld i Nordr AS er det registrert pant på kr. 7 740 000 000 for selskapets eiendom gnr. 83, bnr. 4 i Trondheim kommune. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet per 31.12.2020 er kr. 104 509 609. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader. Selskapet er medgarantist for gjeld til finansinstitusjon i morselskapet Nordr AS. Det er knyttet lånebetingelser til gjelden der selskapet er medgarantist.

Det vises til note i årsregnskapet til Nordr AS for opplysninger om gjeld, sikkerhetsstillelser og lånebetingelser.

Note 9 - Covid-19 og fortsatt drift

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har selskapet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendige.

Note 10 - Konsernregnskap

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



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	720 000	3 060 641	0	-1 090 135	2 690 507
Årets resultat				-1 394 282	-1 394 282
Konsernbidrag mottatt			6 329 144		6 329 144
Pr 31.12.2020	720 000	3 060 641	6 329 144	-2 484 417	7 625 369



Steinan Nedre Utbygging AS

Org. nr. 915 603 971

Protokoll fra styremøte 11.05.2021

Møtet ble avholdt digitalt med følgende deltakere;

Ørjan Vårdal	styreleder
Anders Teodorsen	styremedlem
Arne Marius Djønne	styremedlem

Da mer enn halvparten av styrets medlemmer var til stede var styret beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

1. Behandling av årsregnskapet.
2. Eventuelt.

Deretter gikk man over til behandlingen av saklisten.

1. Forslag til resultatregnskap, balanse og noter ble gjennomgått.

Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2020 slik som vist i årsregnskapet.

Vedtak:

Styret vedtar den fremlagte resultatregnskapets overføringer, balanse og noter som selskapets regnskap for 2020.

2. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Trondheim, 11.05.2021

Ørjan Vårdal
styreleder

Anders Teodorsen
styremedlem

Arne Marius Djønne
styremedlem



Steinan Nedre Utbygging AS

Org. nr. 915 603 971

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2021

Ordinær generalforsamling for 2021 for Steinan Nedre Utbygging AS ble avholdt digitalt 26.04.2021 etter forutgående innkalling i samsvar med aksjeloven.

I innkallelsen var det satt opp følgende saker til behandling:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
2. Overføring av årets resultat i henhold til den fastsatte balanse.
3. Godkjenning av godtgjørelse til styre og revisor.
4. Eventuelt.

Ørjan Vårdal åpnet generalforsamlingen og ble valgt som møteleder. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

Følgende aksjonærer møtte:

Tilstede var Nordr Norge AS ved Ørjan Vårdal med fullmakt for 7 200 aksjer.

Samtlige aksjer var dermed representert.

Deretter gikk man over til behandlingen av saklisten:

1. Resultatregnskapet, balansen og noter ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Deretter ble resultatregnskapet og balansen fastsatt enstemmig.
2. Styrets forslag til overføring av årets resultat ble enstemmig vedtatt.
3. Revisors godtgjørelse ble vedtatt dekket etter regning. Det ble besluttet ikke å utbetale styrehonorar.
4. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

Ørjan Vårdal



Returneres til:
Pricewaterhousecoopers AS
Dronning Eufemias gate 71
0191 Oslo

Trondheim, 11.05.2021

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Steinan Nedre Utbygging AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt.
- Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigerende feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere



ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht de lover og forskrifter som gjelder på de områdene driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Ørjan Vårdal
styreleder