



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 189 525
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HEIMDAL STASJONSBY AS
Forretningsadresse:	Industriveien 1 7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ole Erik Østreng
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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 12	105 455 502	84 426 222
Sum inntekter		105 455 502	84 426 222
Kostnader			
Varekostnad	9	111 950 832	107 580 970
Annen driftskostnad	6	3 049 203	4 760 591
Sum kostnader		115 000 035	112 341 560
Driftsresultat		-9 544 533	-27 915 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 121	46 094
Sum finansinntekter		4 121	46 094
Annen rentekostnad		221	
Annen finanskostnad	11	823 581	137 392
Sum finanskostnader		823 801	137 392
Netto finans		-819 680	-91 297
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 364 213	-28 006 636
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 106 776	-6 161 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 257 437	-21 845 176
Årsresultat		-8 257 437	-21 845 176
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 257 437	-21 845 176
Totalresultat		-8 257 437	-21 845 176
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-8 257 437	-21 845 176
Sum overføringer og disponeringer	5	-8 257 437	-21 845 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	11		30 000
Sum finansielle anleggsmidler			30 000
Sum anleggsmidler		0	30 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9	49 731 530	214 392 207
Fordringer			
Kundefordringer		822 595	6 302 595
Andre kortsiktige fordringer		3 204 637	1 372 137
Konsernfordringer	8		
Sum fordringer		4 027 232	7 674 732
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	151 062	4 617 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 062	4 617 074
Sum omløpsmidler		53 909 824	226 684 013
SUM EIENDELER		53 909 824	226 714 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	568 700	568 700
Overkurs	5	55 378 990	55 378 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital	5	55 947 690	55 947 690
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-33 564 292	-25 306 855
Sum opptjent egenkapital	5	-33 564 292	-25 306 855
Sum egenkapital	5	22 383 398	30 640 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	2 332 202	8 416 646
Sum avsetninger for forpliktelser		2 332 202	8 416 646
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 561 412	162 396 123
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		14 561 412	162 396 123
Sum langsiktig gjeld		16 893 614	170 812 769
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	384 572	9 597 164
Betalbar skatt	10	3 977 668	
Annen kortsiktig gjeld		10 270 572	15 663 245
Sum kortsiktig gjeld		14 632 812	25 260 409
Sum gjeld		31 526 426	196 073 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 909 824	226 714 013



Heimdal Stasjonsby AS

Årsrapport for 2020

Styrets Årsberetning

Årsregnskap

- **Resultatregnskap**

- **Balanse**

- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Heimdal Stasjonsby AS

Styrets årsberetning 2020

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 24.04.2017. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Heimdal i Trondheim. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 41,5%.

Styret mener at at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2020 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er fire menn i styret.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets underskudd på kr -8 257 437 disponeres som følger;

Overført fra annen egenkapital	-8 257 437
Sum	-8 257 437

Oslo, 5. mars 2021
Styret for Heimdal Stasjonsby AS

Bjørn Grenstad
styremedlem

Reidar Grenstad
styreleder

Halvard Kverne
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem



Resultatregnskap

Heimdal Stasjonsby AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 12	105 455 502	84 426 222
Sum driftsinntekter		<u>105 455 502</u>	<u>84 426 222</u>
Varekostnad	9	111 950 832	107 580 970
Annen driftskostnad	6	3 049 203	4 760 591
Sum driftskostnader		<u>115 000 035</u>	<u>112 341 560</u>
Driftsresultat		<u>-9 544 533</u>	<u>-27 915 338</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 121	46 094
Annen rentekostnad		221	0
Annen finanskostnad	11	823 581	137 392
Resultat av finansposter		<u>-819 680</u>	<u>-91 297</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 364 213	-28 006 636
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 106 776	-6 161 460
Årsresultat		<u>-8 257 437</u>	<u>-21 845 176</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>-8 257 437</u>	<u>-21 845 176</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-8 257 437	-21 845 176
Sum overføringer	5	<u>-8 257 437</u>	<u>-21 845 176</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	11	0	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>30 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>30 000</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9	49 731 530	214 392 207
Kundefordringer		822 595	6 302 595
Andre kortsiktige fordringer		3 204 637	1 372 137
Sum fordringer		<u>4 027 232</u>	<u>7 674 732</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	151 062	4 617 074
Sum omløpsmidler		<u>53 909 824</u>	<u>226 684 013</u>
Sum eiendeler		<u>53 909 824</u>	<u>226 714 013</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	568 700	568 700
Overkurs	5	55 378 990	55 378 990
Sum innskutt egenkapital	5	<u>55 947 690</u>	<u>55 947 690</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-33 564 292	-25 306 855
Sum opptjent egenkapital	5	<u>-33 564 292</u>	<u>-25 306 855</u>
Sum egenkapital	5	<u>22 383 398</u>	<u>30 640 835</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	10	2 332 202	8 416 646
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 332 202</u>	<u>8 416 646</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 561 412	162 396 123
Sum annen langsiktig gjeld		<u>14 561 412</u>	<u>162 396 123</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	384 572	9 597 164
Betalbar skatt	10	3 977 668	0
Annen kortsiktig gjeld		10 270 572	15 663 245
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 632 812</u>	<u>25 260 409</u>
Sum gjeld		<u>31 526 426</u>	<u>196 073 178</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>53 909 824</u>	<u>226 714 013</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Oslo, 05.03.2021
Styret i Heimdal Stasjonsby AS

Reidar Grenstad
styreleder

Bjørn Grenstad
styremedlem

Halvard Kverne
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Heimdal Stasjonsby AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-10 364 213	-28 006 636
Endring i varelager		164 660 677	-64 609 706
Endring i kundefordringer		5 480 000	-6 302 595
Endring i leverandørgjeld		-9 212 592	-8 377 609
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 832 500	-1 372 137
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>148 731 372</u>	<u>-108 668 683</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	-30 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		30 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>30 000</u>	<u>-30 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	96 304 588
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	5 898 149
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-147 834 711	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-5 392 673	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-153 227 384</u>	<u>102 202 737</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 466 012	-6 495 946
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>4 617 074</u>	<u>11 113 020</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>151 062</u>	<u>4 617 074</u>



Heimdal Stasjonsby AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

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 nyttegjort.



Heimdal Stasjonsby AS

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingsekspertene for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 9.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Heimdal Stasjonsby AS, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen



Heimdal Stasjonsby AS

for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektene fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsめglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett. Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	5 687	568 700

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Heimdal Sag Gruppen AS	50	50 %
Selvaag Bolig ASA	50	50 %
Sum	100	100 %

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	568 700	55 378 990	0	-25 306 855	30 640 835
Årets resultat	0	0	0	-8 257 437	-8 257 437
Egenkapital 31.12.	568 700	55 378 990	0	-33 564 292	22 383 398

Note 6 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 944 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler. Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppløsningsloven § 12 og § 47.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 8 Fordringer og gjeld

Leverandørgjeld til tilknyttet selskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	437 184	1 100 875
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	10 000	25 000
Sum	447 184	1 125 875

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	31 075 941	44 611 287
Varer i arbeid	4 797 407	80 196 606
Ferdigvarer	13 858 182	89 584 314
Balansført verdi pr. 31.12	49 731 530	214 392 207

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning. I 2020 er varelageret nedskrevet med kr 15 117 723.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 977 668	0
Endring i utsatt skatt	-6 084 444	-6 161 460
Skattekostnad ordinært resultat	-2 106 776	-6 161 460
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-10 364 213	-28 006 636
Permanente forskjeller	787 959	0
Endring i midlertidige forskjeller	36 155 721	32 012 499
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 499 160	-4 005 863
Skattepliktig inntekt	18 080 307	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 977 668	0
Sum betalbar skatt i balansen	3 977 668	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	10 600 920	46 756 641	36 155 721
Sum	10 600 920	46 756 641	36 155 721
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-8 499 160	-8 499 160
Grunnlag for utsatt skatt	10 600 920	38 257 481	27 656 561
Utsatt skatt (22 %)	2 332 202	8 416 646	6 084 443

Note 11 Investering i datterselskap

Heimdal Stasjonsby AS har i 2020 solgt alle aksjer i datterselskapet Heimdal Stasjonsby Blokk C AS med et regnskapsmessig tap på kr 787 959. Tapet er klassifisert som annen finanskostnad i årsregnskapet.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 12 Inntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	104 417 480	83 400 000
Tilvalgsinntekter	1 038 022	1 026 222
Sum	105 455 502	84 426 222



Heimdal Stasjonsby AS

Årsrapport for 2020

Styrets Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Heimdal Stasjonsby AS

Styrets årsberetning 2020

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 24.04.2017. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Heimdal i Trondheim. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 41,5%.

Styret mener at at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2020 er satt opp basert på dette.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er fire menn i styret.

Ytre miljø

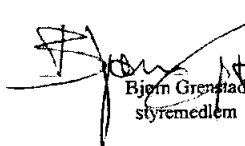
Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

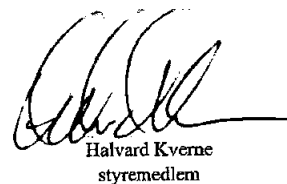
Styret foreslår at årets underskudd på kr -8 257 437 disponeres som følger;

Overført fra annen egenkapital	-8 257 437
Sum	-8 257 437

Oslo, 5. mars 2021
Styret for Heimdal Stasjonsby AS


Bjørn Grenstad
styremedlem


Reidar Grenstad
styreleder


Halvard Kverne
styremedlem


Øystein Klungland
styremedlem



Resultatregnskap

Heimdal Stasjonsby AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 12	105 455 502	84 426 222
Sum driftsinntekter		<u>105 455 502</u>	<u>84 426 222</u>
Varekostnad	9	111 950 832	107 580 970
Annen driftskostnad	6	3 049 203	4 760 591
Sum driftskostnader		<u>115 000 035</u>	<u>112 341 560</u>
Driftsresultat		<u>-9 544 533</u>	<u>-27 915 338</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 121	46 094
Annen rentekostnad		221	0
Annen finanskostnad	11	823 581	137 392
Resultat av finansposter		<u>-819 680</u>	<u>-91 297</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 364 213	-28 006 636
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 106 776	-6 161 460
Årsresultat		<u>-8 257 437</u>	<u>-21 845 176</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>-8 257 437</u>	<u>-21 845 176</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-8 257 437	-21 845 176
Sum overføringer	5	<u>-8 257 437</u>	<u>-21 845 176</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	11	0	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>30 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>30 000</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	9	49 731 530	214 392 207
Kundefordringer		822 595	6 302 595
Andre kortsiktige fordringer		3 204 637	1 372 137
Sum fordringer		<u>4 027 232</u>	<u>7 674 732</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	151 062	4 617 074
Sum omløpsmidler		<u>53 909 824</u>	<u>226 684 013</u>
Sum eiendeler		<u>53 909 824</u>	<u>226 714 013</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	568 700	568 700
Overkurs	5	55 378 990	55 378 990
Sum innskutt egenkapital	5	<u>55 947 690</u>	<u>55 947 690</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-33 564 292	-25 306 855
Sum opptjent egenkapital	5	<u>-33 564 292</u>	<u>-25 306 855</u>
Sum egenkapital	5	<u>22 383 398</u>	<u>30 640 835</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	10	2 332 202	8 416 646
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 332 202</u>	<u>8 416 646</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 561 412	162 396 123
Sum annen langsiktig gjeld		<u>14 561 412</u>	<u>162 396 123</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	384 572	9 597 164
Betalbar skatt	10	3 977 668	0
Annen kortsiktig gjeld		10 270 572	15 663 245
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 632 812</u>	<u>25 260 409</u>
Sum gjeld		<u>31 526 426</u>	<u>196 073 178</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>53 909 824</u>	<u>226 714 013</u>

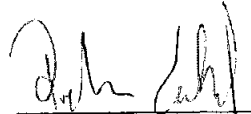



Balanse

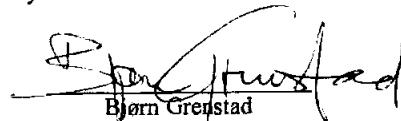
Heimdal Stasjonsby AS

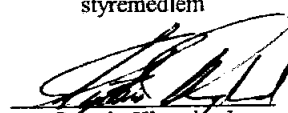
Oslo, 05.03.2021

Styret i Heimdal Stasjonsby AS


Reidar Grenstad
styreleder


Halvard Kverne
styremedlem


Bjørn Grenstad
styremedlem


Øystein Klungkånd
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Heimdal Stasjonsby AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-10 364 213	-28 006 636
Endring i varelager		164 660 677	-64 609 706
Endring i kundefordringer		5 480 000	-6 302 595
Endring i leverandørgjeld		-9 212 592	-8 377 609
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 832 500	-1 372 137
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>148 731 372</u>	<u>-108 668 683</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	-30 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		30 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>30 000</u>	<u>-30 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	96 304 588
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	5 898 149
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-147 834 711	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-5 392 673	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-153 227 384</u>	<u>102 202 737</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 466 012	-6 495 946
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		4 617 074	11 113 020
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>151 062</u>	<u>4 617 074</u>



Heimdal Stasjonsby AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

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 nyttegjort.



Heimdal Stasjonsby AS

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatene og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 9.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Heimdal Stasjonsby AS, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prisrisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisrisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen



Heimdal Stasjonsby AS

for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektene fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	5 687	568 700

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Heimdal Sag Gruppen AS	50	50 %
Selvaag Bolig ASA	50	50 %
Sum	100	100 %

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	568 700	55 378 990	0	-25 306 855	30 640 835
Årets resultat	0	0	0	-8 257 437	-8 257 437
Egenkapital 31.12.	568 700	55 378 990	0	-33 564 292	22 383 398

Note 6 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020. Det er i 2020 kostnadsført en godtgjørelse på kr 34 944 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler. Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 8 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Leverandørgjeld til tilknyttet selskap		
Selvaag Bolig ASA	437 184	1 100 875
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	10 000	25 000
Sum	447 184	1 125 875

Note 9 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	31 075 941	44 611 287
Varer i arbeid	4 797 407	80 196 606
Ferdigvarer	13 858 182	89 584 314
Balanseført verdi pr. 31.12	49 731 530	214 392 207

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning. I 2020 er varelageret nedskrevet med kr 15 117 723.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 977 668	0
Endring i utsatt skatt	-6 084 444	-6 161 460
Skattekostnad ordinært resultat	-2 106 776	-6 161 460
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-10 364 213	-28 006 636
Permanente forskjeller	787 959	0
Endring i midlertidige forskjeller	36 155 721	32 012 499
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 499 160	-4 005 863
Skattepliktig inntekt	18 080 307	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 977 668	0
Sum betalbar skatt i balansen	3 977 668	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	10 600 920	46 756 641	36 155 721
Sum	10 600 920	46 756 641	36 155 721
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-8 499 160	-8 499 160
Grunnlag for utsatt skatt	10 600 920	38 257 481	27 656 561
Utsatt skatt (22 %)	2 332 202	8 416 646	6 084 443

Note 11 Investering i datterselskap

Heimdal Stasjonsby AS har i 2020 solgt alle aksjer i datterselskapet Heimdal Stasjonsby Blokk C AS med et regnskapsmessig tap på kr 787 959. Tapet er klassifisert som annen finanskostnad i årsregnskapet.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 12 Inntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	104 417 480	83 400 000
Tilvalgsinntekter	1 038 022	1 026 222
Sum	105 455 502	84 426 222



Til generalforsamlingen i Heimdal Stasjonsby AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Heimdal Stasjonsby AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat og kontantstrømoppstilling 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 - Heimdal Stasjonsby 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 19:36

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.