



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		61 972 223	147 321 087
Annen driftsinntekt		117 783	
Sum inntekter		62 090 006	147 321 087
Kostnader			
Varekostnad		50 308 996	130 316 582
Annen driftskostnad	1	3 071 890	2 960 009
Sum kostnader		53 380 886	133 276 591
Driftsresultat		8 709 120	14 044 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 701	417 273
Sum finansinntekter		80 701	417 273
Annen rentekostnad		2 600 145	177 667
Annen finanskostnad		2 469 317	5 427 948
Sum finanskostnader		5 069 462	5 605 615
Netto finans		-4 988 761	-5 188 342
Resultat før skattekostnad		3 720 359	8 856 154
Skattekostnad på resultat	2	818 479	1 947 146
Årsresultat	3	2 901 880	6 909 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 901 880	6 909 008
Totalresultat		2 901 880	6 909 008
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 901 880	6 909 008
Sum overføringer og disponeringer		2 901 880	6 909 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	110 299 000	75 404 954
Fordringer			
Kundefordringer		185 000	61 059 257
Andre kortsiktige fordringer	5		
Konsernfordringer	2, 6		
Sum fordringer		185 000	61 059 257
Sum omløpsmidler		110 484 000	136 464 211
SUM EIENDELER		110 484 000	136 464 211
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	169 200	169 200
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	22 190 351
Sum innskutt egenkapital		25 420 192	25 420 192
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 134 697	-767 184



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		2 134 697	-767 184
Sum egenkapital		27 554 889	24 653 009
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	7 725 875	6 907 396
Sum avsetninger for forpliktelser		7 725 875	6 907 396
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		7 725 875	6 907 396
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			84 560 370
Leverandørgjeld		24 168	8 575 724
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5, 5, 6	67 182 652	8 505 762
Annen kortsiktig gjeld		7 996 416	3 261 950
Sum kortsiktig gjeld		75 203 236	104 903 806
Sum gjeld		82 929 111	111 811 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 484 000	136 464 211



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 553878

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.06.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		61 972 223	147 321 087
Annen driftsinntekt		117 783	
Sum inntekter		62 090 006	147 321 087
Kostnader			
Varekostnad		50 308 996	130 316 582
Annen driftskostnad	1	3 071 890	2 960 009
Sum kostnader		53 380 886	133 276 591
Driftsresultat		8 709 120	14 044 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 701	417 273
Sum finansinntekter		80 701	417 273
Annen rentekostnad		2 600 145	177 667
Annen finanskostnad		2 469 317	5 427 948
Sum finanskostnader		5 069 462	5 605 615
Netto finans		-4 988 761	-5 188 342
Resultat før skattekostnad		3 720 359	8 856 154
Skattekostnad på resultat	2	818 479	1 947 146
Årsresultat	3	2 901 880	6 909 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 901 880	6 909 008
Totalresultat		2 901 880	6 909 008
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 901 880	6 909 008
Sum overføringer og disponeringer		2 901 880	6 909 008



Organisasjonsnr: 915 603 971
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	110 299 000	75 404 954
Fordringer			
Kundefordringer		185 000	61 059 257
Andre kortsiktige fordringer	5		
Konsernfordringer	2, 6		
Sum fordringer		185 000	61 059 257
Sum omløpsmidler		110 484 000	136 464 211
SUM EIENDELER		110 484 000	136 464 211
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	169 200	169 200
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	22 190 351
Sum innskutt egenkapital		25 420 192	25 420 192
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 134 697	-767 184
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		2 134 697	-767 184
Sum egenkapital		27 554 889	24 653 009
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	7 725 875	6 907 396
Sum avsetninger for forpliktelseser		7 725 875	6 907 396



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		7 725 875	6 907 396
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			84 560 370
Leverandørgjeld		24 168	8 575 724
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5, 5, 6	67 182 652	8 505 762
Annen kortsiktig gjeld		7 996 416	3 261 950
Sum kortsiktig gjeld		75 203 236	104 903 806
Sum gjeld		82 929 111	111 811 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 484 000	136 464 211



Organisasjonsnr: 915 603 971
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap

2024

Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971



Steinan Nedre Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Salgsinntekt		61 972 223	147 321 087
Annen driftsinntekt		117 783	0
Sum driftsinntekter		<u>62 090 006</u>	<u>147 321 087</u>
Varekostnad		50 308 996	130 316 582
Annen driftskostnad	1	<u>3 071 890</u>	<u>2 960 009</u>
Sum driftskostnader		<u>53 380 886</u>	<u>133 276 591</u>
Driftsresultat		<u>8 709 120</u>	<u>14 044 496</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 701	417 273
Annen rentekostnad		2 600 145	177 667
Annen finanskostnad		<u>2 469 317</u>	<u>5 427 948</u>
Resultat av finansposter		<u>-4 988 761</u>	<u>-5 188 342</u>
Resultat før skattekostnad		<u>3 720 359</u>	<u>8 856 154</u>
Skattekostnad på resultat	2	818 479	1 947 146
Årsresultat	3	<u>2 901 880</u>	<u>6 909 008</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>2 901 880</u>	<u>6 909 008</u>
Sum overføringer		<u>2 901 880</u>	<u>6 909 008</u>



Steinan Nedre Utbygging AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	4	110 299 000	75 404 954
Kundefordringer		185 000	61 059 257
Sum fordringer		<u>185 000</u>	<u>61 059 257</u>
Sum omløpsmidler		<u>110 484 000</u>	<u>136 464 211</u>
Sum eiendeler		<u>110 484 000</u>	<u>136 464 211</u>

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

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	169 200	169 200
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	22 190 351
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>25 420 192</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 134 697	-767 184
Sum opptjent egenkapital		<u>2 134 697</u>	<u>-767 184</u>
Sum egenkapital		<u>27 554 889</u>	<u>24 653 009</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	7 725 875	6 907 396
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 725 875</u>	<u>6 907 396</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	84 560 370
Leverandørgjeld		24 168	8 575 724
Konserngjeld	5	2 720 936	2 720 936
Konsernkonto mellomværende	5, 6	64 461 716	5 784 826
Annen kortsiktig gjeld		7 996 416	3 261 950
Sum kortsiktig gjeld		<u>75 203 236</u>	<u>104 903 806</u>
Sum gjeld		<u>82 929 111</u>	<u>111 811 202</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>110 484 000</u>	<u>136 464 211</u>

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen
styreleder

Arne Marius Djønne
styremedlem/daglig leder

Kåre Thorleif Claussen
styremedlem



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 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 prosjektet er byggestartet. 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.

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 1 Lønnskostnader og revisjonskostnader

Selskaper har ingen ansatte, og har verken i 2024 eller 2023 hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader til daglig leder eller styremedlemmer.



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
	818 479	1 947 146
Skattekostnad ordinært resultat	818 479	1 947 146
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 720 359	8 856 154
Permanente forskjeller	0	-5 490
Endring i midlertidige forskjeller	-13 129 934	-14 898 501
Skattepliktig inntekt	-9 409 575	-6 047 837
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	7 280 666
Sum betalbar skatt i balansen	0	7 280 666

utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	51 592 315	-21 325 811	-72 918 126
Fordringer	0	60 870 904	60 870 904
Avsetninger mv	-1 017 288	-2 100 000	-1 082 712
Sum	50 575 027	37 445 093	-13 129 934
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 457 412	-6 047 837	9 409 575
Grunnlag for utsatt skatt	35 117 615	31 397 256	-3 720 359
Utsatt skatt (22 %)	7 725 875	6 907 396	-818 479

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2023	169 200	3 060 641	22 190 351	-767 184	24 653 009
Årets resultat				2 901 880	2 901 880
Per 31.12.2024	169 200	3 060 641	22 190 351	2 134 697	27 554 889



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 4 Utviklingseiendom / varelager

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Ved årsskiftet var alle byggetrinn ferdigstilt. Beholdningsførte verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Solgt, ikke overlevert leilighet	15 475 500
Leie til eie	8 215 500
Ferdigstilt, usolgt enhet	86 608 000
Sum	110 299 000

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Gjeld		
Mellomværende konsernkontoordning	64 461 716	5 784 826
Kortsiktig gjeld til søsterselskap	2 720 936	2 720 936
Sum	67 182 652	8 505 762

Note 6 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 var per 31.12.2024 er kr. -64 461 716 og kr. -5 784 826 per 31.12.2023.

Note 7 Konsernregnskap

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



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 8 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til bustadoppføringslova § 47.



 BankID Signing
Kåre Thorleif Clausen
2025-03-26

 BankID Signing
Arne Marius Djønn
2025-03-27

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2025-03-28

Årsregnskap
2024
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971



Steinan Nedre Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Salgsinntekt		61 972 223	147 321 087
Annen driftsinntekt		117 783	0
Sum driftsinntekter		<u>62 090 006</u>	<u>147 321 087</u>
Varekostnad		50 308 996	130 316 582
Annen driftskostnad	1	<u>3 071 890</u>	<u>2 960 009</u>
Sum driftskostnader		<u>53 380 886</u>	<u>133 276 591</u>
Driftsresultat		<u>8 709 120</u>	<u>14 044 496</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 701	417 273
Annen rentekostnad		2 600 145	177 667
Annen finanskostnad		<u>2 469 317</u>	<u>5 427 948</u>
Resultat av finansposter		<u>-4 988 761</u>	<u>-5 188 342</u>
Resultat før skattekostnad		<u>3 720 359</u>	<u>8 856 154</u>
Skattekostnad på resultat	2	818 479	1 947 146
Årsresultat	3	<u>2 901 880</u>	<u>6 909 008</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>2 901 880</u>	<u>6 909 008</u>
Sum overføringer		<u>2 901 880</u>	<u>6 909 008</u>



Steinan Nedre Utbygging AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	4	110 299 000	75 404 954
Kundefordringer		<u>185 000</u>	<u>61 059 257</u>
Sum fordringer		<u>185 000</u>	<u>61 059 257</u>
Sum omløpsmidler		<u>110 484 000</u>	<u>136 464 211</u>
Sum eiendeler		<u>110 484 000</u>	<u>136 464 211</u>

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

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	169 200	169 200
Overkurs	3	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	3	22 190 351	22 190 351
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>25 420 192</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 134 697	-767 184
Sum opptjent egenkapital		<u>2 134 697</u>	<u>-767 184</u>
Sum egenkapital		<u>27 554 889</u>	<u>24 653 009</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	7 725 875	6 907 396
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 725 875</u>	<u>6 907 396</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	84 560 370
Leverandørgjeld		24 168	8 575 724
Konserngjeld	5	2 720 936	2 720 936
Konsernkonto mellomværende	5, 6	64 461 716	5 784 826
Annen kortsiktig gjeld		7 996 416	3 261 950
Sum kortsiktig gjeld		<u>75 203 236</u>	<u>104 903 806</u>
Sum gjeld		<u>82 929 111</u>	<u>111 811 202</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>110 484 000</u>	<u>136 464 211</u>

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen
styreleder

Arne Marius Djønn
styremedlem/daglig leder

Kåre Thorleif Claussen
styremedlem



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 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 prosjektet er byggestartet. 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.

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 1 Lønnskostnader og revisjonskostnader

Selskaper har ingen ansatte, og har verken i 2024 eller 2023 hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader til daglig leder eller styremedlemmer.



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
	818 479	1 947 146
Skattekostnad ordinært resultat	818 479	1 947 146
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 720 359	8 856 154
Permanente forskjeller	0	-5 490
Endring i midlertidige forskjeller	-13 129 934	-14 898 501
Skattepliktig inntekt	-9 409 575	-6 047 837
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	7 280 666
Sum betalbar skatt i balansen	0	7 280 666

utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	51 592 315	-21 325 811	-72 918 126
Fordringer	0	60 870 904	60 870 904
Avsetninger mv	-1 017 288	-2 100 000	-1 082 712
Sum	50 575 027	37 445 093	-13 129 934
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 457 412	-6 047 837	9 409 575
Grunnlag for utsatt skatt	35 117 615	31 397 256	-3 720 359
Utsatt skatt (22 %)	7 725 875	6 907 396	-818 479

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2023	169 200	3 060 641	22 190 351	-767 184	24 653 009
Årets resultat				2 901 880	2 901 880
Per 31.12.2024	169 200	3 060 641	22 190 351	2 134 697	27 554 889



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 4 Utviklingseiendom / varelager

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Ved årsskiftet var alle byggetrinn ferdigstilt. Beholdningsførte verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Solgt, ikke overlevert leilighet	15 475 500
Leie til eie	8 215 500
Ferdigstilt, usolgt enhet	86 608 000
Sum	110 299 000

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Gjeld		
Mellomværende konsernkontoordning	64 461 716	5 784 826
Kortsiktig gjeld til søsterselskap	2 720 936	2 720 936
Sum	67 182 652	8 505 762

Note 6 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 var per 31.12.2024 er kr. -64 461 716 og kr. -5 784 826 per 31.12.2023.

Note 7 Konsernregnskap

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



Steinan Nedre Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 8 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til bustadoppføringslova § 47.



Til generalforsamlingen i Steinan Nedre Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinan Nedre Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet for 2024, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Steinan Nedre Utbygging AS

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-03-27 20:06

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.