



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 293 394
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDELVEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: BOLIGBYGGELAGET TOBB

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.05.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 996293394

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter			437 454
Sum inntekter			437 454
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	201 159	153 537
Sum kostnader		201 159	153 537
Driftsresultat		-201 159	283 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 097	151
Sum finansinntekter		1 097	151
Annen rentekostnad		31 379	
Sum finanskostnader		31 379	
Netto finans		-30 282	151
Ordinært resultat før skattekostnad		-231 441	284 068
Skattekostnad på resultat	2	-50 917	62 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		-180 524	221 573
Årsresultat		-180 524	221 573
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-180 524	221 573
Totalresultat		-180 524	221 573
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-180 524	
Avsatt til annen egenkapital	3		221 573
Sum overføringer og disponeringer		-180 524	221 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utvikling	4, 5	118 676 505	96 837 113
Sum varer		118 676 505	96 837 113
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		187 497	2 694 999
Sum fordringer		187 497	2 694 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd o.l.		640 036	13 424 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 036	13 424 854
Sum omløpsmidler		119 504 038	112 956 966
SUM EIENDELER		119 504 038	112 956 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	3	790 000	790 000
Sum innskutt egenkapital		990 000	990 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3, 7	26 821 222	27 001 746
Udekket tap	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		26 821 222	27 001 746
Sum egenkapital		27 811 222	27 991 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	337 024	387 941
Sum avsetninger for forpliktelser		337 024	387 941
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 000 000	45 000 000
Ansvarlig lånekapital	8	40 809 475	36 066 807
Sum annen langsiktig gjeld		85 809 475	81 066 807
Sum langsiktig gjeld		86 146 499	81 454 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 429 067	3 510 472
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5	4 117 250	
Sum kortsiktig gjeld		5 546 317	3 510 472
Sum gjeld		91 692 816	84 965 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 504 038	112 956 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367940

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 293 394
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDELVEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Krampungata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: BOLIGBYGGELAGET TOBB
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter			437 454
Sum inntekter			437 454
Kostnader			
Andre driftskostnader	1	201 159	153 537
Sum kostnader		201 159	153 537
Driftsresultat		-201 159	283 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 097	151
Sum finansinntekter		1 097	151
Annen rentekostnad		31 379	
Sum finanskostnader		31 379	
Netto finans		-30 282	151
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	-231 441	284 068
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 917	62 495
Årsresultat		-180 524	221 573
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-180 524	221 573
Totalresultat		-180 524	221 573
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-180 524	
Avsatt til annen egenkapital	3		221 573
Sum overføringer og disponeringer		-180 524	221 573



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler **0** **0**

Omløpsmidler

Varer

Prosjekt under utvikling 4, 5 118 676 505 96 837 113

Sum varer **118 676 505** **96 837 113**

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 187 497 2 694 999

Sum fordringer **187 497** **2 694 999**

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd o.l. 640 036 13 424 854

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende **640 036** **13 424 854**

Sum omløpsmidler **119 504 038** **112 956 966**

SUM EIENDELER **119 504 038** **112 956 966**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 200 000 200 000

Beholdning av egne aksjer 6

Overkurs 3 790 000 790 000

Sum innskutt egenkapital **990 000** **990 000**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3, 7 26 821 222 27 001 746

Udekket tap 3

Sum opptjent egenkapital **26 821 222** **27 001 746**

Sum egenkapital **27 811 222** **27 991 746**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 2 337 024 387 941

Sum avsetninger for
forpliktelser **337 024** **387 941**



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		45 000 000	45 000 000
Ansvarlig lånekapital	8	40 809 475	36 066 807
Sum annen langsiktig gjeld		85 809 475	81 066 807
Sum langsiktig gjeld		86 146 499	81 454 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 429 067	3 510 472
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5	4 117 250	
Sum kortsiktig gjeld		5 546 317	3 510 472
Sum gjeld		91 692 816	84 965 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 504 038	112 956 966



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nidelven Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nidelven Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, 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 2022 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W4VM5-NGOOE-CMH3B-XCPD4-IQ824-E8UJ3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-20 14:14:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W4VM5-NGOQE-CMH3B-XCPD4-IQ824-E8UJ3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022 Nidelven Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 293 394



Nidelven Utvikling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		0	437 454
Sum driftsinntekter		0	437 454
Andre driftskostnader	1	201 159	153 537
Sum driftskostnader		201 159	153 537
Driftsresultat		-201 159	283 917
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		1 097	151
Rentekostnader		31 379	0
Resultat av finansposter		-30 282	151
Ordinært resultat før skattekostnad		-231 441	284 068
Skattekostnad på resultat	2	-50 917	62 495
Resultat		-180 524	221 573
Årets resultat		-180 524	221 573
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	0	221 573
Overført til udekket tap		180 524	0
Sum overføringer		-180 524	221 573



Nidelven Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Prosjekt under utvikling	4, 5	118 676 505	96 837 113
Sum prosjekter		118 676 505	96 837 113
Andre kortsiktige fordringer		187 497	2 694 999
Sum fordringer		187 497	2 694 999
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd o.l.		640 036	13 424 854
Sum bankinnskudd o.l.		640 036	13 424 854
Sum omløpsmidler		119 504 038	112 956 966
SUM EIENDELER		119 504 038	112 956 966



Nidelven Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Overkurs	3	790 000	790 000
Sum innskutt egenkapital		990 000	990 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 7	26 821 222	27 001 746
Sum opptjent egenkapital		26 821 222	27 001 746
Sum egenkapital		27 811 222	27 991 746
GJELD			
Utsatt skatt	2	337 024	387 941
Sum avsetning for forpliktelser		337 024	387 941
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	8	40 809 475	36 066 807
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 000 000	45 000 000
Sum langsiktig gjeld		85 809 475	81 066 807
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 429 067	3 510 472
Annen kortsiktig gjeld	5	4 117 250	0
Sum kortsiktig gjeld		5 546 317	3 510 472
Sum gjeld		91 692 816	84 965 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 504 038	112 956 966

Trondheim, , 12.04.2023
Styret i Nidelven Utvikling AS

Steinar Nordrum
styreleder

Torbjørn Sotberg
styremedlem

Jomar Skov Jenssen
styremedlem

Roar Munkhaugen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Prosjekt

Salg tomter inntektsføres etter leveringstidspunkt, jf fullført kontrakts metode.



Note 1 Antall ansatte og godtgjørelser

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er heller ikke betalt ut noen ytelser til ledende personer.

Revisor	2022	2021
Honorar revisor	42 151	34 813
Annen bistand	0	0
SUM	42 151	34 813

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-50 917	62 495
Skattekostnad ordinært resultat	-50 917	62 495

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-231 441	284 068
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-6 166 851	-1 242 996
Skattepliktig inntekt	-6 398 292	-958 928

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	8 889 148	2 722 297	-6 166 851
Sum	8 889 148	2 722 297	-6 166 851

Akkumulert fremførbart underskudd	-7 357 220	-958 928	6 398 292
Grunnlag for utsatt skatt	1 531 928	1 763 369	231 441

Utsatt skatt (22 %)	337 024	387 941	50 917
----------------------------	----------------	----------------	---------------

Note 3 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2021	200 000	790 000	27 001 746	27 991 746
Pr. 01.01.2022	200 000	790 000	27 001 746	27 991 746
Årets underskudd			-180 524	-180 524
Pr. 31.12.2022	200 000	790 000	26 821 222	27 811 222

Nidelven Utvikling AS
Org.nr.: 996 293 394



Note 4 Prosjektkostnader

	2022	2021
Hallstein Gård	118 676 505	96 837 113

Prosjektkostnadene gjelder utvikling av eiendommen Hallstein Gård, gnr 322 i Trondheim Kommune.

Note 5 Betingede utfall

Selskapets virksomhet er av en slik natur at det kan oppstå uenighet om inngåtte kontrakter, og dermed også rettslige tvister. Selskapet er ved regnskapsavleggelsen involvert i en rettslig tvist der det er avsagt en dom fra tingretten. Dommen er ikke rettskraftig da det enda er usikkerhet om dommen vil bli anket. Nidelven Utvikling AS har i regnskapet avsatt som påløpte kostnader et beløp tilsvarende tingrettens dom, kr 4 000 000.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nidelven Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	100,0	200 000
Sum	2 000		200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BOLIGBYGGELAGET TOBB	1 000	50,0	50,0
Heimdal Gruppen AS	1 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	2 000	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Regnskapet for 2022 viser et resultat på kr. -180 524 etter skatt, mot kr. 221 573 i 2021.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet

Note 8 Ansvarlig lån/Pantestillelser

Gjeld	2022	2021
Lån fra TOBB	20 407 648	18 036 257
Lån fra Heimdal Gruppen AS	20 401 827	18 030 550
Sum	40 809 475	36 066 807

Lånene er ansvarlige lån, og er usikret. De forrentes med 2% og tilskrives lånet årlig. Lånet skal innfris så snart selskapet har mulighet til dette iht selskapets forpliktelser overfor kreditorene.

Nidelven Utvikling AS
Org.nr.: 996 293 394