



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		437 454	101 004 061
Sum inntekter		437 454	101 004 061
Kostnader			
Varekostnad			66 730 023
Andre driftskostnader	1	153 537	24 810
Sum kostnader		153 537	66 754 833
Driftsresultat		283 917	34 249 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151	119 673
Sum finansinntekter		151	119 673
Netto finans		151	119 673
Ordinært resultat før skattekostnad		284 068	34 368 901
Skattekostnad på ordinært resultat	2	62 495	7 551 055
Ordinært resultat etter skattekostnad		221 573	26 817 846
Årsresultat		221 573	26 817 846
Årsresultat etter minoritetsinteresser		221 573	26 817 846
Totalresultat		221 573	26 817 846
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3		49 559
Avsatt til annen egenkapital	3	221 573	26 768 287
Sum overføringer og disponeringer		221 573	26 817 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utvikling	4, 5	96 837 113	71 621 568
Sum varer		96 837 113	71 621 568
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 694 999	
Sum fordringer		2 694 999	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd o.l.		13 424 854	8 655 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 424 854	8 655 798
Sum omløpsmidler		112 956 966	80 277 366
SUM EIENDELER		112 956 966	80 277 366

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	27 001 746	26 780 173
Udekket tap	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		27 001 746	26 780 173
Sum egenkapital		27 991 746	27 770 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	387 941	325 446
Sum avsetninger for forpliktelser		387 941	325 446
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 000 000	
Ansvarlig lånekapital	8	36 066 807	35 347 176
Sum annen langsiktig gjeld		81 066 807	35 347 176
Sum langsiktig gjeld		81 454 748	35 672 622
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 510 472	9 608 962
Betalbar skatt	2		7 225 609
Sum kortsiktig gjeld		3 510 472	16 834 571
Sum gjeld		84 965 220	52 507 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 956 966	80 277 366



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 299554

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 293 394
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDELVEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Heimdal Eiendom AS
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter		437 454	101 004 061
Sum inntekter		437 454	101 004 061
Kostnader			
Varekostnad			66 730 023
Andre driftskostnader	1	153 537	24 810
Sum kostnader		153 537	66 754 833
Driftsresultat		283 917	34 249 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151	119 673
Sum finansinntekter		151	119 673
Netto finans		151	119 673
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	62 495	7 551 055
Ordinært resultat etter skattekostnad		221 573	26 817 846
Årsresultat		221 573	26 817 846
Årsresultat etter minoritetsinteresser		221 573	26 817 846
Totalresultat		221 573	26 817 846
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3		49 559
Avsatt til annen egenkapital	3	221 573	26 768 287
Sum overføringer og disponeringer		221 573	26 817 846



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Prosjekt under utvikling 4, 5 96 837 113 71 621 568
Sum varer 96 837 113 71 621 568

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

Sum fordringer 2 694 999 2 694 999

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd o.l. 13 424 854 8 655 798

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 13 424 854 8 655 798

Sum omløpsmidler 112 956 966 80 277 366

SUM EIENDELER 112 956 966 80 277 366

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 27 001 746 26 780 173

Udekket tap 3

Sum opptjent egenkapital 27 001 746 26 780 173

Sum egenkapital 27 991 746 27 770 173

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 2 387 941 325 446

Sum avsetninger for
forpliktelser 387 941 325 446



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	45 000 000		
Ansvarlig lånekapital	8	36 066 807	35 347 176
Sum annen langsiktig gjeld		81 066 807	35 347 176
Sum langsiktig gjeld		81 454 748	35 672 622
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3 510 472		9 608 962
Betalbar skatt	2		7 225 609
Sum kortsiktig gjeld		3 510 472	16 834 571
Sum gjeld		84 965 220	52 507 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 956 966	80 277 366



Organisasjonsnr: 996 293 394
NIDELVEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Nidelven Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 293 394



Nidelven Utvikling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021	2020
Andre driftsinntekter		437 454	101 004 061
Sum driftsinntekter		437 454	101 004 061
Varekostnad		0	66 730 023
Andre driftskostnader	1	153 537	24 810
Sum driftskostnader		153 537	66 754 833
Driftsresultat		283 917	34 249 228
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		151	119 673
Resultat av finansposter		151	119 673
Ordinært resultat før skattekostnad		284 068	34 368 901
Skattekostnad på ordinært resultat	2	62 495	7 551 055
Ordinært resultat		221 573	26 817 846
Årets resultat		221 573	26 817 846
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	3	0	49 559
Avsatt til annen egenkapital	3	221 573	26 768 287
Sum overføringer		221 573	26 817 846



Nidelven Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
Prosjekt under utvikling	4, 5	96 837 113	71 621 568
Sum prosjekter		96 837 113	71 621 568
Andre kortsiktige fordringer		2 694 999	0
Sum fordringer		2 694 999	0
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd o.l.		13 424 854	8 655 798
Sum bankinnskudd o.l.		13 424 854	8 655 798
Sum omløpsmidler		112 956 966	80 277 366
SUM EIENDELER		112 956 966	80 277 366



Nidelven Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
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	27 001 746	26 780 173
Sum opptjent egenkapital		27 001 746	26 780 173
Sum egenkapital		27 991 746	27 770 173
GJELD			
Utsatt skatt	2	387 941	325 446
Sum avsetning for forpliktelser		387 941	325 446
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	8	36 066 807	35 347 176
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		81 066 807	35 347 176
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 510 472	9 608 962
Betalbar skatt	2	0	7 225 609
Sum kortsiktig gjeld		3 510 472	16 834 571
Sum gjeld		84 965 220	52 507 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 956 966	80 277 366

Trondheim, , 06.05.2022
Styret i Nidelven Utvikling AS

Steinar Nordrum
styreleder

Torbjørn Sotberg
styremedlem

Jomar Skov Jensen
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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er heller ikke betalt ut noen ytelser til ledende personer.

Revisor	2021	2020
Honorar revisor	34 813	17 812
Annen bistand	0	0
SUM	34 813	17 812

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	7 225 609
Endring i utsatt skatt	62 495	325 446
Skattekostnad ordinært resultat	62 495	7 551 055

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	284 068	34 368 901
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 242 996	274 529
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 799 754
Skattepliktig inntekt	-958 928	32 843 676

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	7 225 609
Sum betalbar skatt i balansen	0	7 225 609

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	2 722 297	1 479 301	-1 242 996
Sum	2 722 297	1 479 301	-1 242 996

Akkumulert fremførbart underskudd	-958 928	0	958 928
Grunnlag for utsatt skatt	1 763 369	1 479 301	-284 068

Utsatt skatt (22 %)	387 941	325 446	-62 495
----------------------------	----------------	----------------	----------------

Note 3 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2020	200 000	790 000	26 780 173	27 770 173
Pr. 01.01.2021	200 000	790 000	26 780 173	27 770 173
Årets overskudd			221 573	221 573
Pr. 31.12.2021	200 000	790 000	27 001 746	27 991 746

Nidelven Utvikling AS
Org.nr.: 996 293 394



Note 4 Prosjektkostnader

	2021	2020
Hallstein Gård	96 837 113	71 621 568

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. Noen ganger må slike uenigheten løses i rettsapparatet. Selskapet er ved regnskapsavleggelsen ikke involvert i noen rettslige tvister, men det er usikkerhet rundt et sluttoppgjør. Tilleggskravet fra entreprenøren på 4 606 836 MNOK er ikke akseptert av Selskapet og det pågår forhandlinger for å komme frem til en løsning.

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 2021 viser et resultat på kr. 221 573 etter skatt, mot kr. 26 817 846 i 2020.

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift, og årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om dette.

Note 8 Ansvarlig lån/Pantestillelser

Gjeld	2021	2020
Lån fra TOBB	18 036 257	17 678 901
Lån fra Heimdal Gruppen AS	18 030 550	17 668 275
Sum	36 066 807	35 347 176

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 ifht selskapets forpliktelser overfor kreditorene.

Nidelven Utvikling AS
Org.nr.: 996 293 394



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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: LEPEC-VPCCW-TEJ5Z-38E4X-P653P-65QQF



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

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-12 14:06:28 UTC



Penneo Dokument ID: LEPEC-VPCCW-TEJ5Z-38E4X-P653P-65QQF

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/validate>