



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 632 879
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STEINANVEGEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 10.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 6	248 924 721	401 467 000
Sum inntekter		248 924 721	401 467 000
Kostnader			
Varekostnad	6	215 936 095	353 514 761
Annen driftskostnad	4	50 057	1 961
Sum kostnader		215 986 152	353 516 722
Driftsresultat		32 938 569	47 950 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 998	15 311
Annen finansinntekt		371 187	64 099
Sum finansinntekter		480 185	79 410
Annen rentekostnad			21 906
Annen finanskostnad			26 402
Sum finanskostnader			48 307
Netto finans		480 185	31 103
Ordinært resultat før skattekostnad		33 418 754	47 981 381
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 352 125	9 887 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 066 629	38 093 657
Årsresultat		26 066 629	38 093 657
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 066 629	38 093 657
Totalresultat		26 066 629	38 093 657
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	2	140 000 000	
Fra annen innskutt egenkapital		-40 893 937	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført fra/til annen egenkapital	2	-22 582 950	38 093 657
Overført fra overkurs		-50 456 483	
Sum overføringer og disponeringer		26 066 630	38 093 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	2 282 468	
Sum immaterielle eiendeler		2 282 468	
Sum anleggsmidler		2 282 468	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	7	43 921 000	101 496 000
Sum varer		43 921 000	101 496 000
Fordringer			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6	20 012 000	495 548 000
Sum fordringer		20 012 000	495 548 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 062 629	21 676 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 062 629	21 676 396
Sum omløpsmidler		96 995 629	618 720 396
SUM EIENDELER		99 278 097	618 720 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	2	20 995 517	71 452 000
Annen innskutt egenkapital	2		40 893 937
Sum innskutt egenkapital		21 095 517	112 445 937

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	2	26 066 629	48 649 580
Udisponert resultat		-1	
Sum opptjent egenkapital		26 066 628	48 649 580
Sum egenkapital		47 162 145	161 095 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		25 255 864
Sum avsetninger for forpliktelser			25 255 864
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	25 255 864
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			403 250 513
Leverandørgjeld		1 595 493	29 118 501
Betalbar skatt	5	34 890 457	
Annen kortsiktig gjeld		15 630 000	
Sum kortsiktig gjeld		52 115 950	432 369 014
Sum gjeld		52 115 950	457 624 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 278 096	618 720 396



Årsregnskap 2019

Steinanvegen Utvikling AS

Styrets årsberetning
Kontantstrøm
Resultatregnskap
Balanse
Noter til Regnskapet

Org.nr.: 919 632 879



Årsberetning 2019 for Steinanvegen Utvikling AS

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Steinanvegen Utvikling AS ble stiftet den 11.09.2017 ved en fisjon fra Heimdal Bolig AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av gnr.52 og bnr.219, 220 og 221 på Steinan i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger. Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

HOVEDTREKK

Selskapet har bygd ut boligprosjektet Perspektiv Steinanvegen som består av 194 leiligheter fordelt på to byggetrinn og seks blokker. Første byggetrinn ble overlevert til kunder i starten av 2019. Byggetrinn to ble overlevert før sommeren 2019. Det har utover høsten vært jobbet med ferdigstillelse av uteområdet. Ved årsskiftet var det sju usolgte leiligheter i prosjektet. Selskapet er nå over i en reklamasjonsfase.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut i fra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

MILJØRAPPORTERING

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2018 og 2019 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2019.

All gjeld til kredittinstitusjoner er oppgjort pr 31.12.2019.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 151,4 mill, mens driftsresultat utgjorde NOK 32,9 mill. Differansen skyldes i hovedsak endringer i avsetninger. Selskapet har ikke hatt investeringer i året, men har foretatt et utbytte på NOK 140 mill.

Omsetningen i 2019 ble 248,9 mill (401,5 mill) og resultat før skatt ble 33,4 (48,0 mill). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er 47,2 mill (161,0 mill) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 47% (26%). Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på 43,8 mill (186,4 mill).

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2019 som tilfredsstillende. I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette.



Årsresultat og disponeringer

I 2019 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 26 066 629 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Tilleggsutbytte	140 000 000
Fra overkurs	-50 456 483
Fra annen innskutt egenkapital	-40 893 937
Overført til/fra annen egenkapital	-22 582 951

Trondheim, 24.02.2020
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

Steinar Nordrum
styreleder

Steinar Munkhaugen
styremedlem

Roar Munkhaugen
daglig leder



Resultatregnskap

Steinanvegen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt	1, 6	248 924 721	401 467 000
Sum driftsinntekter		248 924 721	401 467 000
Varekostnad	6	215 936 095	353 514 761
Annen driftskostnad	4	50 057	1 961
Sum driftskostnader		215 986 152	353 516 722
Driftsresultat		32 938 569	47 950 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 998	15 311
Annen finansinntekt		371 187	64 099
Annen rentekostnad		0	21 906
Annen finanskostnad		0	26 402
Resultat av finansposter		480 185	31 103
Ordinært resultat før skattekostnad		33 418 754	47 981 381
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 352 125	9 887 724
Ordinært resultat		26 066 629	38 093 657
Årsresultat		26 066 629	38 093 657
Overføringer			
Tilleggsutbytte	2	140 000 000	0
Fra annen innskutt egenkapital		-40 893 937	0
Overført fra/til annen egenkapital	2	-22 582 950	38 093 657
Overført fra overkurs		-50 456 483	0
Sum overføringer		26 066 630	38 093 657



Balanse
Steinanvegen Utvikling AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	2 282 468	0
Sum immaterielle eiendeler		2 282 468	0
Sum anleggsmidler		2 282 468	0
Omløpsmidler			
Boligprosjekter	7	43 921 000	101 496 000
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6	20 012 000	495 548 000
Sum fordringer		20 012 000	495 548 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 062 629	21 676 396
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		33 062 629	21 676 396
Sum omløpsmidler		96 995 629	618 720 396
Sum eiendeler		99 278 097	618 720 396



Balanse

Steinanvegen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	2	20 995 517	71 452 000
Annen innskutt egenkapital	2	0	40 893 937
Sum innskutt egenkapital		21 095 517	112 445 937
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	26 066 629	48 649 580
Udisponert resultat		-1	0
Sum opptjent egenkapital		26 066 628	48 649 580
Sum egenkapital		47 162 145	161 095 517
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	5	0	25 255 864
Sum avsetning for forpliktelse		0	25 255 864
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Byggelån		0	403 250 513
Leverandørgjeld		1 595 493	29 118 501
Betalbar skatt	5	34 890 457	0
Annen kortsiktig gjeld		15 630 000	0
Sum kortsiktig gjeld		52 115 950	432 369 014
Sum gjeld		52 115 950	457 624 878
Sum egenkapital og gjeld		99 278 096	618 720 396

Trondheim, 24.02.2020
Styret i Steinanvegen Utvikling AS

Steinar Nordrum
styreleder

Steinar Munkhaugen
styremedlem

Roar Munkhaugen
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent

Prosjekter

Kontraktfestede prosjekter under utførelse behandles etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. I resultatregnskapet vises inntektene i takt med fremdriften i prosjektet. Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap er hensyntatt i vurderingen.

I balansen vises opptjent ikke fakturert prosjektinntekt på egen linje under kortsiktige fordringer. Ikke innbetalt forskuddsfakturering motregnes mot tilhørende kundefordring. Forskudd fra kunder vises som annen kortsiktig gjeld. Ikke kontraktfestet andel av et tilvirkningsprosjekt vises som varelager i balansen vurdert til tilvirkningskost.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Salgsinntekter

	2019	2018
Pr. Virksomhetsområde		
Byggeprosjekt	248 924 721	401 467 000
Sum	248 924 721	401 467 000
Geografisk fordeling		
Trondheim	248 924 721	401 467 000
Sum	248 924 721	401 467 000

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	100 000	71 452 000	40 893 937	48 649 580	161 095 517
Pr 01.01.2019	100 000	71 452 000	40 893 937	48 649 580	161 095 517
Årets resultat				26 066 629	26 066 629
Utbytte		-50 456 483	-40 893 937	-48 649 580	-140 000 000
Pr 31.12.2019	100 000	20 995 517	0	26 066 629	47 162 146

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Steinanvegen Utvikling AS pr. 31.12.2019 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	100 000	100 000
Sum		100 000	100 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Gruppen AS	1	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	1	100,00	100,00

Konsernets morselskap, Heimdal Gruppen AS som har forretningskontor i Trondheim, utarbeider konsernregnskap hvor Steinanvegen Utvikling AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan fås utlevert ved morselskapets forretningsadresse, Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 40 000,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	40 000
Sum honorar til revisor	40 000

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	34 890 457	0
Endring i utsatt skatt	-27 538 332	9 887 724
Skattekostnad ordinært resultat	7 352 125	9 887 724
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	33 418 754	47 981 381
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	132 271 832	-55 078 979
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 097 598	0
Skattepliktig inntekt	158 592 988	-7 097 598
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	34 890 457	0
Sum betalbar skatt i balansen	34 890 457	0

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

	2019	2018	Endring
Tilvirkningskontrakter	4 578 817	68 802 979	64 224 162
Varebeholdning	676 330	53 094 000	52 417 670
Avsetninger mv	-15 630 000	0	15 630 000
Sum	-10 374 853	121 896 979	132 271 832
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 097 598	-7 097 598
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-10 374 853	114 799 381	125 174 234
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-2 282 468	25 255 864	27 538 332
Effekt av endring av skattesats		-1 147 994	



Note 6 Tilvirkningskontrakter

Oversikten viser Steinanvegen Utvikling AS sine boligprosjekter under tilvirkning, regnskapsført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalcostnader.

Resultatregnskapet	2019	2018
Totalt utført produksjon på igangværende prosjekter	-	496 371 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	-	434 695 000
Tilsvarende estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	-	61 676 000
Fortjeneste rapportert i tidligere perioder	-	13 724 000
Fortjeneste hensyntatt i resultatregnskapet	-	75 400 000

Balansen / øvrig	2019	2018
Opptjent, ikke fakturert produksjon	20 012 000	495 548 000
Forskuddsfakturert produksjon	-	-
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	-	-

Alle leiligheter er ferdigstilt, så selskapet har ingen produksjon ved årsskiftet. Det er pr 31.12.2019 sju usolgte leiligheter.

Note 7 Boligprosjekter

	2019	2018
Aktiverte kostnader usolgte boliger	43 921 000	101 496 000
Sum	43 921 000	101 496 000

Varelageret består av oppføringer av tomt og bolig som pr dags dato ikke er solgt. Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.



Årsregnskap 2019

Steinanvegen Utvikling AS

Styrets årsberetning
Kontantstrøm
Resultatregnskap
Balanse
Noter til Regnskapet

Org.nr.: 919 632 879



Kontantstrømoppstilling

Steinanvegen Utvikling AS 2019

	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
resultat før skattekostnad	33 418 754	47 981 381
endring i varelager	57 575 000	17 002 000
endring i leverandørgjeld	-27 523 008	29 038 712
endring i annen kortsiktige fordringer	475 536 000	-347 534 991
endring i annen kortsiktig gjeld	-387 620 513	275 164 860
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	151 386 233	21 651 962
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-140 000 000	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-140 000 000	-
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	11 386 233	21 651 962
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	21 676 396	24 434
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	33 062 629	21 676 396
Årets endring i beholdning av kontanter og kontantekvivalenter	11 386 233	21 651 962



Årsberetning 2019 for Steinanvegen Utvikling AS

VIRKSOMHETENS ART OG ORGANISERING

Steinanvegen Utvikling AS ble stiftet den 11.09.2017 ved en fisjon fra Heimdal Bolig AS. Gjennom utfisjoneringen ble selskapet eier av gnr.52 og bnr.219, 220 og 221 på Steinan i Trondheim kommune. Selskapets formål er å utvikle, selge og bygge ut boliger. Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

HOVEDTREKK

Selskapet har bygd ut boligprosjektet Perspektiv Steinanvegen som består av 194 leiligheter fordelt på to byggetrinn og seks blokker. Første byggetrinn ble overlevert til kunder i starten av 2019. Byggetrinn to ble overlevert før sommeren 2019. Det har utover høsten vært jobbet med ferdigstillelse av uteområdet. Ved årsskiftet var det sju usolgte leiligheter i prosjektet. Selskapet er nå over i en reklamasjonsfase.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet består av to menn. Ut i fra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

MILJØRAPPORTERING

Selve utbyggingsarbeidet vil ha påvirkning for omgivelsene i byggeperioden. Det vil bli tatt normale hensyn til støv og støvplager for omgivelsene gjennom hele byggeprosessen. Byggeaktiviteten vil bli gjennomført i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften i 2018 og 2019 og selskapets stilling ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2019.

All gjeld til kredittinstitusjoner er oppgjort pr 31.12.2019.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK 151,4 mill, mens driftsresultat utgjorde NOK 32,9 mill. Differansen skyldes i hovedsak endringer i avsetninger. Selskapet har ikke hatt investeringer i året, men har foretatt et utbytte på NOK 140 mill.

Omsetningen i 2019 ble 248,9 mill (401,5 mill) og resultat før skatt ble 33,4 (48,0 mill). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er 47,2 mill (161,0 mill) som gir en egenkapitalprosent i forhold til totale eiendeler på 47% (26%). Ved årets slutt hadde selskapet regnskapsført en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på 43,8 mill (186,4 mill).

Styret anser likviditetssituasjonen ved inngangen av 2019 som tilfredsstillende. I henhold til regnskapslovens § 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med dette.



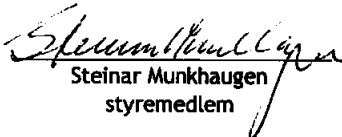
Årsresultat og disponeringer

I 2019 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 26 066 629 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Tilleggsutbytte	140 000 000
Fra overkurs	-50 456 483
Fra annen innskutt egenkapital	-40 893 937
Overført til/fra annen egenkapital	-22 582 951

Trondheim, 24.02.2020
Styret i Steinarvegen Utvikling AS


Steinar Nordrum
styreleder


Steinar Munkhaugen
styremedlem


Roar Munkhaugen
daglig leder



Resultatregnskap Steinanvegen Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt	1, 6	248 924 721	401 467 000
Sum driftsinntekter		<u>248 924 721</u>	<u>401 467 000</u>
Varekostnad	6	215 936 095	353 514 761
Annen driftskostnad	4	50 057	1 961
Sum driftskostnader		<u>215 986 152</u>	<u>353 516 722</u>
Driftsresultat		<u>32 938 569</u>	<u>47 950 278</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 998	15 311
Annen finansinntekt		371 187	64 099
Annen rentekostnad		0	21 906
Annen finanskostnad		0	26 402
Resultat av finansposter		<u>480 185</u>	<u>31 103</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>33 418 754</u>	<u>47 981 381</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 352 125	9 887 724
Årsresultat		<u>26 066 629</u>	<u>38 093 657</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte	2	140 000 000	0
Overført fra/til annen egenkapital	2	-63 476 888	38 093 657
Overført fra overkurs		-50 456 483	0
Sum overføringer		<u>26 066 629</u>	<u>38 093 657</u>



Balanse
Steinanvegen Utvikling AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	2 282 468	0
Sum immaterielle eiendeler		2 282 468	0
Sum anleggsmidler		2 282 468	0
Omløpsmidler			
Boligprosjekter	7	43 921 000	101 496 000
<i>Fordringer</i>			
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6	20 012 000	495 548 000
Sum fordringer		20 012 000	495 548 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 062 629	21 676 396
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		33 062 629	21 676 396
Sum omløpsmidler		96 995 629	618 720 396
Sum eiendeler		99 278 097	618 720 396




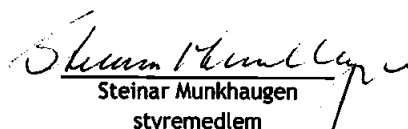
Balanse

Steinanvegen Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Overkurs	2	20 995 517	71 452 000
Annen innskutt egenkapital	2	0	40 893 937
Sum innskutt egenkapital		21 095 517	112 445 937
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	26 066 629	48 649 580
Sum opptjent egenkapital		26 066 629	48 649 581
Sum egenkapital		47 162 146	161 095 518
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	0	25 255 864
Sum avsetning for forpliktelser		0	25 255 864
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Byggelån		0	403 250 513
Leverandørgjeld		1 595 493	29 118 501
Betalbar skatt	5	34 890 457	0
Annen kortsiktig gjeld		15 630 000	0
Sum kortsiktig gjeld		52 115 950	432 369 014
Sum gjeld		52 115 950	457 624 878
Sum egenkapital og gjeld		99 278 096	618 720 396

Trondheim, 24.02.2020
Styret i Steinanvegen Utvikling AS


Steinar Nordrum
styreleder


Steinar Munkhaugen
styremedlem


Roar Munkhaugen
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent

Prosjekter

Kontraktfestede prosjekter under utførelse behandles etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. I resultatregnskapet vises inntektene i takt med fremdriften i prosjektet. Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap er hensyntatt i vurderingen.

I balansen vises opptjent ikke fakturert prosjektinntekt på egen linje under kortsiktige fordringer. Ikke innbetalt forskuddsfakturering motregnes mot tilhørende kundefordring. Forskudd fra kunder vises som annen kortsiktig gjeld. Ikke kontraktfestet andel av et tilvirkningsprosjekt vises som varelager i balansen vurdert til tilvirkningskost.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Salgsinntekter

	2019	2018
Pr. Virksomhetsområde		
Byggeprosjekt	248 924 721	401 467 000
Sum	248 924 721	401 467 000
Geografisk fordeling		
Trondheim	248 924 721	401 467 000
Sum	248 924 721	401 467 000

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	100 000	71 452 000	40 893 937	48 649 580	161 095 517
Pr 01.01.2019	100 000	71 452 000	40 893 937	48 649 580	161 095 517
Årets resultat				26 066 629	26 066 629
Utbytte		-50 456 483	-40 893 937	-48 649 580	-140 000 000
Pr 31.12.2019	100 000	20 995 517	0	26 066 629	47 162 146

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Steinanvegen Utvikling AS pr. 31.12.2019 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	100 000	100 000
Sum		100 000	100 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Gruppen AS	1	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	1	100,00	100,00

Konsernets morselskap, Heimdal Gruppen AS som har forretningskontor i Trondheim, utarbeider konsernregnskap hvor Steinanvegen Utvikling AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan fås utlevert ved morselskapets forretningsadresse, Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Note 4 Lønnskostnader, Ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 40 000,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	40 000
Sum honorar til revisor	40 000

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	34 890 457	0
Endring i utsatt skatt	-27 538 332	9 887 724
Skattekostnad ordinært resultat	7 352 125	9 887 724
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	33 418 754	47 981 381
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	132 271 832	-55 078 979
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 097 598	0
Skattepliktig inntekt	158 592 988	-7 097 598
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	34 890 457	0
Sum betalbar skatt i balansen	34 890 457	0

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

	2019	2018	Endring
Tilvirkningskontrakter	4 578 817	68 802 979	64 224 162
Varebeholdning	676 330	53 094 000	52 417 670
Avsetninger mv	-15 630 000	0	15 630 000
Sum	-10 374 853	121 896 979	132 271 832
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 097 598	-7 097 598
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-10 374 853	114 799 381	125 174 234
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-2 282 468	25 255 864	27 538 332
Effekt av endring av skattesats		-1 147 994	



Note 6 Tilvirkningskontrakter

Oversikten viser Steinanvegen Utvikling AS sine boligprosjekter under tilvirkning, regnskapsført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalcostnader.

Resultatregnskapet	2019	2018
Totalt utført produksjon på igangværende prosjekter	-	496 371 000
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	-	434 695 000
Tilsvarende estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	-	61 676 000
Fortjeneste rapportert i tidligere perioder	-	13 724 000
Fortjeneste hensyntatt i resultatregnskapet	-	75 400 000

Balansen / øvrig

Opptjent, ikke fakturert produksjon	20 012 000	495 548 000
Forskuddsfakturert produksjon	-	-
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	-	-

Alle leiligheter er ferdigstilt, så selskapet har ingen produksjon ved årsskiftet. Det er pr 31.12.2019 sju usolgte leiligheter.

Note 7 Boligprosjekter

	2019	2018
Aktiverte kostnader usolgte boliger	43 921 000	101 496 000
Sum	43 921 000	101 496 000

Varelageret består av oppføringer av tomt og bolig som pr dags dato ikke er solgt. Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.



Til generalforsamlingen i Steinanvegen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Steinanvegen Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2019, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Steinanvegen Utvikling AS

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 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.

Trondheim, 24. februar 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Steinarvegen Utvikling AS

Signers:

Name	Method	Date
Smørødal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2020-04-01 09:47

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.