



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 000 216  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OVERVIK LOKALSENTER AS  
Forretningsadresse: Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kolbjørn Opsahl Selmer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	427 829	1 763 589
Sum kostnader		427 829	1 763 589
Driftsresultat		-427 829	-1 763 589
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 325	32 529
Sum finansinntekter		20 325	32 529
Netto finans		20 325	32 529
Ordinært resultat før skattekostnad		-407 504	-1 731 060
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3,4	-89 650	-380 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		-317 854	-1 350 227
Årsresultat		-317 854	-1 350 227
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-317 854	-1 350 227
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-317 854	-1 350 227
Sum overføringer og disponeringer		-317 854	-1 350 227



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	811 388	721 738
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6,9	138 868 926	130 067 153
<b>Sum varer</b>		<b>138 868 926</b>	<b>130 067 153</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7,9	1 844 058	4 023 125
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 844 058</b>	<b>4 023 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>140 712 985</b>	<b>134 090 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,8	20 000 000	20 000 000
Overkurs	5	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 010 000</b>	<b>20 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	2 252 030	1 934 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 252 030</b>	<b>-1 934 177</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 757 970</b>	<b>18 075 823</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9		50 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	68 928 377	66 084 903
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	
Leverandørgjeld		151 994	648 038
Kortsiktig konserngjeld	9	4 686 032	
Annen kortsiktig gjeld			3 251
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 838 027</b>	<b>651 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 766 403</b>	<b>116 736 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 774059

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 000 216  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OVERVIK LOKALSENTER AS  
Forretningsadresse: Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Kolbjørn Opsahl Selmer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.10.2021



Organisasjonsnr: 918 000 216  
OVERVIK LOKALSENTER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	427 829	1 763 589
Sum kostnader		427 829	1 763 589
<b>Driftsresultat</b>		-427 829	-1 763 589
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 325	32 529
Sum finansinntekter		20 325	32 529
<b>Netto finans</b>		20 325	32 529
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-407 504	-1 731 060
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3,4	-89 650	-380 833
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-317 854	-1 350 227
<b>Årsresultat</b>		-317 854	-1 350 227
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-317 854	-1 350 227
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-317 854	-1 350 227
Sum overføringer og disponeringer		-317 854	-1 350 227



Organisasjonsnr: 918 000 216  
OVERVIK LOKALSENTER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	811 388	721 738
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6,9	138 868 926	130 067 153
<b>Sum varer</b>		<b>138 868 926</b>	<b>130 067 153</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7,9	1 844 058	4 023 125
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 844 058</b>	<b>4 023 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>140 712 985</b>	<b>134 090 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,8	20 000 000	20 000 000
Overkurs	5	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 010 000</b>	<b>20 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	2 252 030	1 934 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 252 030</b>	<b>-1 934 177</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 757 970</b>	<b>18 075 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9		50 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	68 928 377	66 084 903
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	50 000 000	
Leverandørgjeld		151 994	648 038
Kortsiktig konserngjeld	9	4 686 032	
Annen kortsiktig gjeld			3 251
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 838 027</b>	<b>651 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 766 403</b>	<b>116 736 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>



Organisasjonsnr: 918 000 216  
OVERVIK LOKALSENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	200.00	20000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Overvik Eiendom as	51000.00	51.00%	Ordinære aksjer
Boligbyggelaget TOBB	25000.00	25.00%	Ordinære aksjer
Valter Jensen Eiendom ANS	12000.00	12.00%	Ordinære aksjer
Nile Invest as	12000.00	12.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100000.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020  
for  
Overvik Lokalsenter AS**

Foretaksnr. 918000216





Overvik Lokalsenter AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	427 829	1 763 589
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>427 829</b>	<b>1 763 589</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-427 829</b>	<b>-1 763 589</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		20 325	32 529
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 325</b>	<b>32 529</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>20 325</b>	<b>32 529</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-407 504</b>	<b>-1 731 060</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3,4	-89 650	-380 833
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-317 854</b>	<b>-1 350 227</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-317 854</b>	<b>-1 350 227</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	-317 854	-1 350 227
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>-317 854</b>	<b>-1 350 227</b>



Overvik Lokalsenter AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	811 388	721 738
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	6,9	138 868 926	130 067 153
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7,9	1 844 059	4 023 125
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>140 712 985</b>	<b>134 090 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>



## Overvik Lokalsenter AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,8	20 000 000	20 000 000
Overkurs	5	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 010 000</b>	<b>20 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-2 252 030	-1 934 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 252 030</b>	<b>-1 934 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 757 970</b>	<b>18 075 823</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	0	50 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	68 928 377	66 084 903
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	0
Leverandørgjeld		151 994	648 038
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	4 686 032	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 251
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 838 027</b>	<b>651 289</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>123 766 403</b>	<b>116 736 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>

Trondheim\_\_\_\_\_

Kolbjørn Opsahl Selmer  
Styrets lederTorbjørn Sotberg  
StyremedlemKetil Fjerdings  
StyremedlemLeif Arne Madsberg  
Styremedlem



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapets varelager består av et tomteområde under tilvirkning. Varelager er bokført til anskaffelseskost for utgifter til konsulenthonorarer, direkte lønn, og andre direkte og indirekte utviklingskostnader. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Etter omregulering til boligformål er tomteområde klassifisert til varelager i årsregnskapet. Formålet med eiendommen er utvikling og salg av boligeiendom.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har i 2020 ikke hatt ansatte.

Selskapet har ikke plikt til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

	Pensjons- Lønn	Annen kostnader	godtgjørelse	Sum
Daglig leder/styreleder	0	0	0	0
Styremedlemmer	0	0	0	0

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp inkl mva:

	I år	I fjor
Revisjon	63 629	64 600
<b>Totalt</b>	<b>63 629</b>	<b>64 600</b>

### Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

	2020	2019
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-89 650	-380 833
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>-89 650</b>	<b>-380 833</b>



Overvik Lokalsenter AS

**Noter 2020**

**Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat**

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+Varebeholdning	92 550 605	85 223 706
-Korreksjon grunnlag utsatt skattefordel	- 68 168 229	-68 168 229
-Avskåret rentefradrag til fremføring	- 5 432 075	-5 432 075
-Skattem. Fremf.underskudd som utlignes	- 22 638 430	-14 904 028
=Grunnlag utsatt skatt	<b>-3 688 129</b>	<b>-3 280 626</b>
Utsatt Skatt		
Negativt grunnlag utsatt skatt	-3 688 129	-3 280 626
= Grunnlag utsatt skattefordel	<b>-3 688 129</b>	<b>-3 280 626</b>
Utsatt skattefordel	<b>-811 388</b>	<b>-721 738</b>

**Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat**

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-89 650
Resultat før skattekostnad	-407 504	-89 651
Differanse		<b>0</b>

**Note 5 - Egenkapital**

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	20 000 000	10 000	-1 934 177	18 075 823
-Til årets resultat			-317 854	-317 854
<b>Pr 31.12.</b>	<b>20 000 000</b>	<b>10 000</b>	<b>-2 252 030</b>	<b>17 757 970</b>



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Note 6 - Varer

Varelageret består av aktiverte utgifter knyttet til tomteområde under utvikling. Dette utvikles med sikte på videresalg og behandles av denne grunn som varer i arbeid. I henhold til regnskapslovens §5-4 og NRS 1 Varer vurderes varer i arbeid til full tilvirkningskost. Anskaffelseskost for tomteområdet er kr 111.000.000

### Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har bundne midler på kr 1 625 000. Midlene er knyttet til lån i Pareto bank.

### Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 100 000 aksjer pålydende kr 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 20 000 000.

Selskapet har 4 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Overvik Eiendom as	914 459 230	51 000	51,00 %
Boligbyggelaget TOBB	946 629 243	25 000	25,00 %
Valter Jensen Eiendom ANS	966 704 926	12 000	12,00 %
Nile Invest as	992 049 421	12 000	12,00 %

Overvik Lokalsenter inngår i konsernregnskapet til Holmetjern Invest AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Holmetjern Invest.



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Note 9 - Gjeld

#### Langsiktig gjeld til konsernselskap

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Overvik Utvikling AS	68 928 377	3 901 606	65 026 770	3 649 187
Overvik Eiendom AS	-	-	1 058 133	13 133

#### Gjeld til kredittinstitusjon

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Pareto Bank	-	-	50 000 000	3 062 851

Ingen deler av gjelden forfaller om mer enn 5 år

Det er stilt sikkerhet for lån i Pareto Bank i følgende eiendeler:

#### Bokført verdi

Varelager	138 868 926
Bankinnskudd	1 625 000

#### Kortsiktig gjeld til konsenselskap

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Overvik Eiendom AS	4 686 032	252 899	-	-

#### Gjeld til kredittinstitusjon

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Pareto Bank	50 000 000	3 143 969	-	-


Rentekostander er aktivert på selskapets varelager av tomteområder/tomt under utvikling


### Note 10 - Hendelser etter balansedagen


Trondheim Kommune vedtok i Bystyremøte 28.04.2021 at deler av Overvik skal overføres til LNF ved neste rullering av KPA, mens resten av arealer skal utbygges uten ytterligere rekkefølgebestemmelser enn det som følger av dagens vedtatte områderegeringsplan. Legges Bystyrets beslutning til grunn blir utbyggingsvolumet på Overvik lavere enn det som per i dag ligger i den vedtatte Områdeplanen. Selskapet vil gjennom den nærmeste tiden gjøre en grundig vurdering av hvilke praktiske konsekvenser vedtaket vil ha for forventet utbygningstakt og -volum på Overvik samt de praktiske implikasjonene dette vil få for selskapets interessenter samt hvordan selskapet skal agere videre. En tilsvarende endring på en vedtatt Områdeplan har ikke forekommet tidligere og vi forventer at utfallet av dette uansett vil bli slik at virkelig verdi av selskapets eiendeler overstiger de bokførte verdiene.



 Legally signed by  
Leif Arne Madsberg  
04.06.2021

 Legally signed by  
Ketil Fjerdings  
05.06.2021

 Legally signed by  
Torbjørn Solberg  
06.06.2021

 Legally signed by  
Kolbjørn Opsahl Selmer  
07.06.2021

**Årsregnskap 2020**  
for  
**Overvik Lokalsenter AS**

**Foretaksnr. 918000216**





Overvik Lokalsenter AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	427 829	1 763 589
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>427 829</b>	<b>1 763 589</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-427 829</b>	<b>-1 763 589</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		20 325	32 529
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 325</b>	<b>32 529</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>20 325</b>	<b>32 529</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-407 504</b>	<b>-1 731 060</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3,4	-89 650	-380 833
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-317 854</b>	<b>-1 350 227</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-317 854</b>	<b>-1 350 227</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	-317 854	-1 350 227
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>-317 854</b>	<b>-1 350 227</b>



Overvik Lokalsenter AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	811 388	721 738
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>811 388</b>	<b>721 738</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	6,9	138 868 926	130 067 153
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7,9	1 844 059	4 023 125
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>140 712 985</b>	<b>134 090 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>



Overvik Lokalsenter AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,8	20 000 000	20 000 000
Overkurs	5	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 010 000</b>	<b>20 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-2 252 030	-1 934 177
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 252 030</b>	<b>-1 934 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 757 970</b>	<b>18 075 823</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	0	50 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	68 928 377	66 084 903
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>68 928 377</b>	<b>116 084 903</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	0
Leverandørgjeld		151 994	648 038
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	4 686 032	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 251
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 838 027</b>	<b>651 289</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>123 766 403</b>	<b>116 736 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 524 373</b>	<b>134 812 015</b>

Trondheim\_\_\_\_\_

Kolbjørn Opsahl Selmer  
Styrets leder

Torbjørn Sotberg  
Styremedlem

Ketil Fjerdings  
Styremedlem

Leif Arne Madsberg  
Styremedlem



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapets varelager består av et tomteområde under tilvirkning. Varelager er bokført til anskaffelseskost for utgifter til konsulenthonorarer, direkte lønn, og andre direkte og indirekte utviklingskostnader. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Etter omregulering til boligformål er tomteområde klassifisert til varelager i årsregnskapet. Formålet med eiendommen er utvikling og salg av boligeiendom.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har i 2020 ikke hatt ansatte.

Selskapet har ikke plikt til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

	Pensjons- Lønn	Annen kostnader	godtgjørelse	Sum
Daglig leder/styreleder	0	0	0	0
Styremedlemmer	0	0	0	0

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp inkl mva:

	I år	I fjor
Revisjon	63 629	64 600
<b>Totalt</b>	<b>63 629</b>	<b>64 600</b>

### Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

	2020	2019
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-89 650	-380 833
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>-89 650</b>	<b>-380 833</b>



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+Varebeholdning	92 550 605	85 223 706
-Korreksjon grunnlag utsatt skattefordel	- 68 168 229	-68 168 229
-Avskåret rentefradrag til fremføring	- 5 432 075	-5 432 075
-Skattem. Fremf.underskudd som utlignes	- 22 638 430	-14 904 028
=Grunnlag utsatt skatt	-3 688 129	-3 280 626
Utsatt Skatt		
Negativt grunnlag utsatt skatt	-3 688 129	-3 280 626
= Grunnlag utsatt skattefordel	-3 688 129	-3 280 626
Utsatt skattefordel	-811 388	-721 738

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-89 650
Resultat før skattekostnad	-407 504	-89 651
Differanse		0

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	20 000 000	10 000	-1 934 177	18 075 823
-Til årets resultat			-317 854	-317 854
Pr 31.12.	20 000 000	10 000	-2 252 030	17 757 970



## Overvik Lokalsenter AS

### Noter 2020

#### Note 6 - Varer

Varelageret består av aktiverte utgifter knyttet til tomteområde under utvikling. Dette utvikles med sikte på videresalg og behandles av denne grunn som varer i arbeid. I henhold til regnskapslovens §5-4 og NRS 1 Varer vurderes varer i arbeid til full tilvirkningskost. Anskaffelseskost for tomteområdet er kr 111.000.000

#### Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har bundne midler på kr 1 625 000. Midlene er knyttet til lån i Pareto bank.

#### Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 100 000 aksjer pålydende kr 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 20 000 000.

Selskapet har 4 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Overvik Eiendom as	914 459 230	51 000	51,00 %
Boligbyggelaget TOBB	946 629 243	25 000	25,00 %
Valter Jensen Eiendom ANS	966 704 926	12 000	12,00 %
Nile Invest as	992 049 421	12 000	12,00 %

Overvik Lokalsenter inngår i konsernregnskapet til Holmetjern Invest AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Holmetjern Invest.



Overvik Lokalsenter AS

## Noter 2020

### Note 9 - Gjeld

#### Langsiktig gjeld til konsernselskap

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Overvik Utvikling AS	68 928 377	3 901 606	65 026 770	3 649 187
Overvik Eiendom AS	-	-	1 058 133	13 133

#### Gjeld til kredittinstitusjon

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Pareto Bank	-	-	50 000 000	3 062 851

Ingen deler av gjelden forfaller om mer enn 5 år

Det er stilt sikkerhet for lån i Pareto Bank i følgende eiendeler:

#### Bokført verdi

Varelager	138 868 926
Bankinnskudd	1 625 000

#### Kortsiktig gjeld til konsenselskap

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Overvik Eiendom AS	4 686 032	252 899	-	-

#### Gjeld til kredittinstitusjon

Gjeld til	2020	Renter 2020	2019	Renter 2019
Pareto Bank	50 000 000	3 143 969	-	-

Rentekostander er aktivert på selskapets varelager av tomteområder/tomt under utvikling

### Note 10 - Hendelser etter balansedagen

Trondheim Kommune vedtok i Bystyremøte 28.04.2021 at deler av Overvik skal overføres til LNF ved neste rullering av KPA, mens resten av arealer skal utbygges uten ytterligere rekkefølgebestemmelser enn det som følger av dagens vedtatte områderegeringsplan. Legges Bystyrets beslutning til grunn blir utbyggingsvolumet på Overvik lavere enn det som per i dag ligger i den vedtatte Områdeplanen. Selskapet vil gjennom den nærmeste tiden gjøre en grundig vurdering av hvilke praktiske konsekvenser vedtaket vil ha for forventet utbygningstakt og - volum på Overvik samt de praktiske implikasjonene dette vil få for selskapets interessenter samt hvordan selskapet skal agere videre. En tilsvarende endring på en vedtatt Områdeplan har ikke forekommet tidligere og vi forventer at utfallet av dette uansett vil bli slik at virkelig verdi av selskapets eiendeler overstiger de bokførte verdiene.



Til generalforsamlingen i Overvik Lokalsenter AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Overvik Lokalsenter AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 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.

---

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 - Overvik Lokalsenter AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

### *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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 3. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Knut-Olav Skjetne  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Skjetne, Knut-Olav	BANKID_MOBILE	2021-06-10 12:01

**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.