



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 675 299  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJETNAN NEDRE AS  
Forretningsadresse: c/o Veidekke Eiendom AS  
Sluppenvegen 19  
7037 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 29.04.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		63 649 637	149 765 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 649 637</b>	<b>149 765 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		54 636 830	128 389 193
Annen driftskostnad	2	972 272	252 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 609 102</b>	<b>128 641 283</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 040 535</b>	<b>21 124 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 506	135 771
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 506</b>	<b>135 771</b>
Annen rentekostnad		5 063	3 036 021
Annen finanskostnad		1 277 194	371 603
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 282 257</b>	<b>3 407 624</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 229 751</b>	<b>-3 271 853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 810 784</b>	<b>17 852 546</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 608 378	4 096 477
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 202 406</b>	<b>13 756 069</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 202 406</b>	<b>13 756 069</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 202 406</b>	<b>13 756 069</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 202 406</b>	<b>13 756 069</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		20 000 000	30 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 797 594	-16 243 931
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 202 406</b>	<b>13 756 069</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	746 994	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>746 994</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>746 994</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>20 175 555</b>	<b>42 463 643</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		840 000	108 847 000
Andre fordringer			32 877 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>840 000</b>	<b>141 724 964</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 151 721	41 001 061
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 151 721</b>	<b>41 001 061</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 167 276</b>	<b>225 189 668</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 914 270</b>	<b>225 189 668</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 5	110 000	110 000
Overkurs	5	16 617 944	81 415 538
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 727 944</b>	<b>81 525 538</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen egenkapital	5	7 368 307	7 368 307
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 368 307</b>	<b>7 368 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 096 251</b>	<b>88 893 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		4 414 885
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>4 414 885</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>4 414 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			93 763 209
Leverandørgjeld		47 762	6 976 056
Betalbar skatt	4	6 770 257	993 672
Utbytte	5	20 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld			148 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 818 019</b>	<b>131 880 937</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 818 019</b>	<b>136 295 822</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 914 270</b>	<b>225 189 668</b>




 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kirsten Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

# Årsregnskap

## 2018

### Sjetnan Nedre AS

Org.nr.: 991 675 299

---

## Sjetnan Nedre AS

### Årsberetning for 2018

---

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

#### ***Virksomhetens art og hvor den drives***

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling og er lokalisert i Trondheim kommune.

#### ***Prosjektrelatert informasjon***

Selskapet har utviklet området "Tiller" i Trondheim. Alle byggetrinn er nå ferdigstilt og overlevert. Per årsskiftet hadde selskapet 3 usolgte enheter.

#### ***Økonomi/likviditet***

Selskapet inntektsfører i henhold til forventet sluttprognose og fullføringsgrad for prosjekter.

#### ***Redegjørelse om fortsatt drift***

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

#### ***Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø***

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

#### ***Forhold som kan påvirke det ytre miljø***

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

#### ***Redegjørelse om årsregnskapet***

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utviklingen, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har i løpet av året ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

#### ***Redegjørelse om den fremtidige utviklingen***

Selskapet er et single purpose selskap som er prosjektbasert. Omsetning og resultat vil derfor variere i takt med antall byggetrinn selskapet har i produksjon.


#### ***Forskning og utvikling***


Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.



## **Finansiell risiko**

Selskapet har nedbetalt byggelånet, og er således ikke eksponert for finansiell risiko

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Eilertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

## **Markedsrisiko**

Selskapet virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes forhold som endring i rentenivået, sysselsettingen, realinntekt til husholdningene så i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

## **Kredittrisiko**

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da det historisk har vært lite tap på fordringer i selskapet.

## **Likviditetsrisiko**

Styret vurderer likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Trondheim, 15.03.2019

\_\_\_\_\_  
Pål Magnus Aglen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Arve Kristen Heggem  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torry Eilertsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ørjan Vårdal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen  
daglig leder



## Sjetnan Nedre AS

### Resultatregnskap


	Note	2018	
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		63 649 637	149 765 682
Sum driftsinntekter		<u>63 649 637</u>	<u>149 765 682</u>
Varekostnad		54 636 830	128 389 193
Annen driftskostnad	2	972 272	252 090
Sum driftskostnader		<u>55 609 102</u>	<u>128 641 283</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>8 040 535</u></b>	<b><u>21 124 399</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 506	135 771
Annen rentekostnad		5 063	3 036 021
Annen finanskostnad		1 277 194	371 603
Resultat av finansposter		<u>-1 229 751</u>	<u>-3 271 853</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>6 810 784</u></b>	<b><u>17 852 546</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 608 378	4 096 477
<b>Årsresultat</b>		<b><u>5 202 406</u></b>	<b><u>13 756 069</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		20 000 000	30 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-14 797 594	0
Overført fra annen egenkapital		0	16 243 931
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>5 202 406</u></b>	<b><u>13 756 069</u></b>

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019


 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019



## Sjetnan Nedre AS

### Balanse


	Note	2018	
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	746 994	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>746 994</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>746 994</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Beholdninger			
Utviklingseiendommer	6, 7	20 175 555	42 463 643
Sum beholdninger		<u>20 175 555</u>	<u>42 463 643</u>
Fordringer			
Kundefordringer		840 000	108 847 000
Andre kortsiktige fordringer		0	32 877 964
Sum fordringer		<u>840 000</u>	<u>141 724 964</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 151 721	41 001 061
Sum omløpsmidler		<u>50 167 276</u>	<u>225 189 668</u>
Sum eiendeler		<u>50 914 270</u>	<u>225 189 668</u>

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019



## Sjetnan Nedre AS

### Balanse

	Note	2018	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	110 000	110 000
Overkurs	5	16 617 944	81 415 538
Sum innskutt egenkapital		<u>16 727 944</u>	<u>81 525 538</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 368 307	7 368 307
Sum opptjent egenkapital		<u>7 368 307</u>	<u>7 368 307</u>
Sum egenkapital		<u>24 096 251</u>	<u>88 893 845</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	4 414 885
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>4 414 885</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	93 763 209
Leverandørgjeld		47 762	6 976 056
Betalbar skatt	4	6 770 257	993 672
Utbytte	5	20 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		0	148 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>26 818 019</u>	<u>131 880 937</u>
Sum gjeld		<u>26 818 019</u>	<u>136 295 822</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>50 914 270</u>	<u>225 189 668</u>

Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019




## Sjetnan Nedre AS


### Balanse

Note

2018


Trondheim, 15.03.2019  
Styret i Sjetnan Nedre AS

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Eilertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

\_\_\_\_\_  
Pål Magnus Aglen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Arve Kristen Heggem  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torry Eilertsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ørjan Vårdal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen  
daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

### Sjetnan Nedre AS

Note

2018


#### Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter


Resultat før skattekostnad	6 810 784	17 852 546
Periodens betalte skatt	-993 672	-6 369 434
Endring i varelager	22 288 088	27 926 403
Endring i kundefordringer	108 007 000	-69 703 000
Endring i leverandørgjeld	-6 928 294	-4 472 439
Endring i andre tidsavgrensningsposter	32 729 963	-8 013 964
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>161 913 869</u>	<u>-42 779 888</u>

#### Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	55 900 798
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-93 763 209	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	-50 000 000	0
Utbetalinger av utbytte	-30 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-173 763 209</u>	<u>55 900 798</u>


Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-11 849 340	13 120 910
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beğ	<u>41 001 061</u>	<u>27 880 151</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	<u>29 151 721</u>	<u>41 001 061</u>

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019



## Sjetnan Nedre AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

##### *Inntektsføring/aktivering*

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.


##### *Kontantstrøm*

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er an av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Sjetnan Nedre AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr. 21 000 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

#### Note 3 Aksjonærer

##### Aksjekapitalen i Sjetnan Nedre AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 100,00	110 000
Sum	100		110 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Veidekke Eiendom AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



## Sjetnan Nedre AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

#### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 770 257	993 672
Endring i utsatt skatt	-5 161 879	3 102 805
Skattekostnad ordinært resultat	1 608 378	4 096 477
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 810 784	17 852 546
Permanente forskjeller	34 534	15 907
Endring i midlertidige forskjeller	22 590 582	-13 728 154
Skattepliktig inntekt	29 435 900	4 140 299
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 770 257	993 672
Sum betalbar skatt i balansen	6 770 257	993 672

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

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	-1 798 243	-86 997 661	-85 199 418
Fordringer	0	107 938 000	107 938 000
Avsetninger mv	0	-148 000	-148 000
Sum	-1 798 243	20 792 339	22 590 582
Avskåret rentefradrag	-1 597 185	-1 597 185	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 395 428	19 195 154	22 590 582
Utsatt skattefordel / skatt (22 % / 23 %)	-746 994	4 414 885	5 161 880
Effekt av endring av skattesats	33 954	-191 952	


#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2018</b>	110 000	81 415 538	7 368 307	88 893 845
Årets resultat	0	0	5 202 406	5 202 406
Utdelt tilleggsutbytte	0	-50 000 000	0	-50 000 000
Avsatt utbytte		-20 000 000		-20 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	110 000	11 415 538	12 570 713	24 096 251



## Sjetnan Nedre AS


### Noter til årsregnskapet for 2018

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

#### Note 6 - Varebeholdning

Selskapet eier eiendommen gnr 324, bnr 54 Trondheim kommune.  
Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Eneboligtomter	10 531 000
Ferdigstilte, usolgte enheter	9 644 555
<b>Sum</b>	<b>20 175 555</b>


#### Note 7 - Garantiansvar


Selskapet har ferdigstilt seks byggetrinn i prosjektet "Tillerlandet" beliggende i Trondheim kommune. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelse per 31.12.2018 er kr. 27 541 633.





**Sjetnan Nedre AS**  
Org.nr. 991 675 299  
**REFERAT FRA STYREMØTE - 2019**

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Eilertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

Fredag 15. mars 2019 ble det avholdt styremøte i Sjetnan Nedre AS hos Veidekke Eiendom lokaler i Sluppenveien 17B, Trondheim.

Tilstede var:	Pål Magnus Aglen	styreleder
	Arve Kristen Heggem	styremedlem
	Torry Eilertsen	styremedlem
	Ørjan Vårdal	styremedlem
	Anders Teodorsen	daglig leder

Til behandling var

**1. Innkalling og referat**

Det var ingen kommentarer til innkalling eller referat fra forrige styremøte.

**2. Godkjenning av Årsberetning og Årsregnskap for 2018**

Det var ingen kommentarer til det fremlagte årsregnskapet, og styret godkjente således Årsregnskapet 2018 og Årsberetning 2018.

**3. Innkalling til ordinær generalforsamling**

Styret vedtok å innkalle til generalforsamling i Sjetnan Nedre AS 15.03.2019 kl. 1400 ved Veidekke Eiendom AS sitt kontor i Sluppenveien 17B, Trondheim.

Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

- Sak 1 : Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Sak 2 : Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Sak 3 : Årsregnskap 2018, herunder utdeling av utbytte
- Sak 4 : Fastsettelse av honorar til styret og revisor
- Sak 5 : Valg av styremedlemmer

**4. Annet**

Ingen andre saker forelå til behandling.

Neste styremøte: Bestemmes senere

Trondheim, 15.03.2019

\_\_\_\_\_  
Pål Magnus Aglen

\_\_\_\_\_  
Arve Kristen Heggem

\_\_\_\_\_  
Torry Eilertsen

\_\_\_\_\_  
Ørjan Vårdal

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen





**Sjetnan Nedre AS**

Org.nr. 991 675 299


**Protokoll fra ordinær  
GENERALFORSAMLING 2019**


Fredag 15. mars 2019 ble det avholdt generalforsamling i Sjetnan Nedre AS hos Veidekke F  
Sluppenveien 17B, Trondheim.

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Eilertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

Tilstede var : Veidekke Eiendom AS ved Pål M. Aglen med fullmakt for 50 aksjer  
: OBOS Nye Hjem Nidaros AS ved Arve K. Heggem med fullmakt for 50 aksjer  
Samtlige 100 aksjer var således representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen**  
Til møteleder ble valgt Pål Magnus Aglen.  
Til å undertegne protokollen ble valgt Pål Magnus Aglen og Arve Kristen Heggem.
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**  
Det ble besluttet å frafalle kravene til innkalling og innkallingsfrister etter aksjeloven. Innkallingen og dagsorden ble deretter godkjent og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 3. Årsregnskap 2018**  
Selskapets Årsregnskap for 2018 ble gjennomgått og vedtatt slik det forelå.
- 4. Fastsettelse av honorar til styret og revisor**  
Det ble besluttet å ikke utbetale honorar til styret.  
Godtgjørelse til revisor ble godkjent i henhold til regning.
- 5. Valg av styremedlemmer**  
De av styrets medlemmer som var på valg ble gjenvalgt. Styret i selskapet består således av;  
Pål Magnus Aglen styreleder  
Arve Kristen Heggem styremedlem  
Torry Eilertsen styremedlem  
Ørjan Vårdal styremedlem

Ingen andre saker var til behandling.

Alle vedtak var enstemmige, protokollen ble opplest og generalforsamlingen hevet.

Trondheim, 15.03.2019


\_\_\_\_\_  
Pål Magnus Aglen

\_\_\_\_\_  
Arve Kristen Heggem

**Returneres til:**

Vidi Revisjon AS  
Johan Scharffenbergs vei 91  
0694 Oslo


Oslo, 15.03.2019

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

**Uttalelse fra ledelsen**

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sjetnan Nedre AS AS ble avsluttet den 31. desember 2018 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

**Regnskap**

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.

Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

**Skattemelding**

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

**Opplysninger som er gitt**

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om



misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelser

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsaktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht. de lover og forskrifter som gjelder på de områder driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.


Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

 Legally signed by  
Anders Teodorsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Torry Ellertsen  
15.03.2019

 Legally signed by  
Arve Kristen Heggem  
15.03.2019

 Legally signed by  
Ørjan Vårdal  
15.03.2019

 Legally signed by  
Pål Magnus Aglen  
17.03.2019

-----  
Pål Magnus Aglen  
styreleder

-----  
Anders Teodorsen  
daglig leder

**Vidi Revisjon AS**

Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
Sjetnan Nedre AS

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING****Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert Sjetnan Nedre AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 202 406. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 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 avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2019  
VIDI REVISJON AS

  
Roger Drage  
statsautorisert revisor



Årsregnskap

**2018**

Sjetnan Nedre AS

Org.nr.: 991 675 299



## Sjetnan Nedre AS

### Årsberetning for 2018

---

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling og er lokalisert i Trondheim kommune.

#### **Prosjektrelatert informasjon**

Selskapet har utviklet området "Tiller" i Trondheim. Alle byggetrinn er nå ferdigstilt og overlevert. Per årsskiftet hadde selskapet 3 usolgte enheter.

#### **Økonomi/likviditet**

Selskapet inntektsfører i henhold til forventet sluttprognose og fullføringsgrad for prosjekter.

#### **Redegjørelse om fortsatt drift**

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

#### **Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

#### **Forhold som kan påvirke det ytre miljø**

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

#### **Redegjørelse om årsregnskapet**

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utviklingen, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har i løpet av året ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

#### **Redegjørelse om den fremtidige utviklingen**

Selskapet er et single purpose selskap som er prosjektbasert. Omsetning og resultat vil derfor variere i takt med antall byggetrinn selskapet har i produksjon.

#### **Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

**Finansiell risiko**

Selskapet har nedbetalt byggelånet, og er således ikke eksponert for finansiell risiko.

**Markedsrisiko**

Selskapet virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsettingen, realinntekt til husholdningene samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

**Kredittrisiko**

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da det historisk har vært lite tap på fordringer i selskapet.

**Likviditetsrisiko**

Styret vurderer likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Trondheim, 15.03.2019

---

Pål Magnus Aglen  
styreleder

---

Arve Kristen Heggem  
styremedlem

---

Torry Eilertsen  
styremedlem

---

Ørjan Vårdal  
styremedlem

---

Anders Teodorsen  
daglig leder



## Sjetnan Nedre AS

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		63 649 637	149 765 682
Sum driftsinntekter		<u>63 649 637</u>	<u>149 765 682</u>
Varekostnad		54 636 830	128 389 193
Annen driftskostnad	2	972 272	252 090
Sum driftskostnader		<u>55 609 102</u>	<u>128 641 283</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>8 040 535</u></b>	<b><u>21 124 399</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 506	135 771
Annen rentekostnad		5 063	3 036 021
Annen finanskostnad		1 277 194	371 603
Resultat av finansposter		<u>-1 229 751</u>	<u>-3 271 853</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>6 810 784</u></b>	<b><u>17 852 546</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 608 378	4 096 477
<b>Årsresultat</b>		<b><u>5 202 406</u></b>	<b><u>13 756 069</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		20 000 000	30 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-14 797 594	0
Overført fra annen egenkapital		0	16 243 931
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>5 202 406</u></b>	<b><u>13 756 069</u></b>



## Sjetnan Nedre AS

### Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	746 994	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>746 994</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>746 994</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Beholdninger			
Utviklingseiendommer	6, 7	20 175 555	42 463 643
Sum beholdninger		<u>20 175 555</u>	<u>42 463 643</u>
Fordringer			
Kundefordringer		840 000	108 847 000
Andre kortsiktige fordringer		0	32 877 964
Sum fordringer		<u>840 000</u>	<u>141 724 964</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 151 721	41 001 061
Sum omløpsmidler		<u>50 167 276</u>	<u>225 189 668</u>
Sum eiendeler		<u>50 914 270</u>	<u>225 189 668</u>



## Sjetnan Nedre AS

### Balanse

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	110 000	110 000
Overkurs	5	16 617 944	81 415 538
Sum innskutt egenkapital		<u>16 727 944</u>	<u>81 525 538</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 368 307	7 368 307
Sum opptjent egenkapital		<u>7 368 307</u>	<u>7 368 307</u>
Sum egenkapital		<u>24 096 251</u>	<u>88 893 845</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	4 414 885
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>4 414 885</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	93 763 209
Leverandørgjeld		47 762	6 976 056
Betalbar skatt	4	6 770 257	993 672
Utbytte	5	20 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		0	148 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>26 818 019</u>	<u>131 880 937</u>
Sum gjeld		<u>26 818 019</u>	<u>136 295 822</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>50 914 270</u>	<u>225 189 668</u>



## Sjetnan Nedre AS

---

### Balanse

Note	2018	2017
Trondheim, 15.03.2019 Styret i Sjetnan Nedre AS		

---

Pål Magnus Aglen  
styreleder

---

Arve Kristen Heggem  
styremedlem

---

Torry Eilertsen  
styremedlem

---

Ørjan Vårdal  
styremedlem

---

Anders Teodorsen  
daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

### Sjetnan Nedre AS

	Note	2018	2017
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		6 810 784	17 852 546
Periodens betalte skatt		-993 672	-6 369 434
Endring i varelager		22 288 088	27 926 403
Endring i kundefordringer		108 007 000	-69 703 000
Endring i leverandørgjeld		-6 928 294	-4 472 439
Endring i andre tidsavgrensningsposter		32 729 963	-8 013 964
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>161 913 869</u>	<u>-42 779 888</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	55 900 798
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-93 763 209	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		-50 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		-30 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-173 763 209</u>	<u>55 900 798</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-11 849 340	13 120 910
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		<u>41 001 061</u>	<u>27 880 151</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>29 151 721</u>	<u>41 001 061</u>



## Sjetnan Nedre AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

##### *Inntektsføring/aktivering*

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

##### *Kontantstrøm*

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er an av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Sjetnan Nedre AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr. 21 000 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

#### Note 3 Aksjonærer

##### Aksjekapitalen i Sjetnan Nedre AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 100,00	110 000
Sum	100		110 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	50	50,0	50,0
Veidekke Eiendom AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



## Sjetnan Nedre AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 770 257	993 672
Endring i utsatt skatt	-5 161 879	3 102 805
Skattekostnad ordinært resultat	1 608 378	4 096 477
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 810 784	17 852 546
Permanente forskjeller	34 534	15 907
Endring i midlertidige forskjeller	22 590 582	-13 728 154
Skattepliktig inntekt	29 435 900	4 140 299
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 770 257	993 672
Sum betalbar skatt i balansen	6 770 257	993 672

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

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	-1 798 243	-86 997 661	-85 199 418
Fordringer	0	107 938 000	107 938 000
Avsetninger mv	0	-148 000	-148 000
Sum	-1 798 243	20 792 339	22 590 582
Avskåret rentefradrag	-1 597 185	-1 597 185	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 395 428	19 195 154	22 590 582
Utsatt skattefordel / skatt (22 % / 23 %)	-746 994	4 414 885	5 161 880
Effekt av endring av skattesats	33 954	-191 952	

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2018</b>	110 000	81 415 538	7 368 307	88 893 845
Årets resultat	0	0	5 202 406	5 202 406
Utdelt tilleggsutbytte	0	-50 000 000	0	-50 000 000
Avsatt utbytte		-20 000 000		-20 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	110 000	11 415 538	12 570 713	24 096 251



## Sjetnan Nedre AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### Note 6 - Varebeholdning

Selskapet eier eiendommen gnr 324, bnr 54 Trondheim kommune. Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger;

<b>Beholdinger</b>	<b>Beløp</b>
Eneboligtomter	10 531 000
Ferdigstilte, usolgte enheter	9 644 555
<b>Sum</b>	<b>20 175 555</b>

#### Note 7 - Garantiansvar

Selskapet har ferdigstilt seks byggetrinn i prosjektet "Tillerlandet" beliggende i Trondheim kommune. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelse per 31.12.2018 er kr. 27 541 633.



**Sjetnan Nedre AS**

Org.nr. 991 675 299

**REFERAT FRA STYREMØTE - 2019**

Fredag 15. mars 2019 ble det avholdt styremøte i Sjetnan Nedre AS hos Veidekke Eiendom AS i selskapets lokaler i Sluppenveien 17B, Trondheim.

Tilstede var:	Pål Magnus Aglen	styreleder
	Arve Kristen Heggem	styremedlem
	Torry Eilertsen	styremedlem
	Ørjan Vårdal	styremedlem
	Anders Teodorsen	daglig leder

Til behandling var

**1. Innkalling og referat**

Det var ingen kommentarer til innkalling eller referat fra forrige styremøte.

**2. Godkjenning av Årsberetning og Årsregnskap for 2018**

Det var ingen kommentarer til det fremlagte årsregnskapet, og styret godkjente således Årsregnskapet 2018 og Årsberetning 2018.

**3. Innkalling til ordinær generalforsamling**

Styret vedtok å innkalle til generalforsamling i Sjetnan Nedre AS 15.03.2019 kl. 1400 ved Veidekke Eiendom AS sitt kontor i Sluppenveien 17B, Trondheim.

Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

- Sak 1 : Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Sak 2 : Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Sak 3 : Årsregnskap 2018, herunder utdeling av utbytte
- Sak 4 : Fastsettelse av honorar til styret og revisor
- Sak 5 : Valg av styremedlemmer

**4. Annet**

Ingen andre saker forelå til behandling.

Neste styremøte: Bestemmes senere

Trondheim, 15.03.2019

\_\_\_\_\_  
Pål Magnus Aglen

\_\_\_\_\_  
Arve Kristen Heggem

\_\_\_\_\_  
Torry Eilertsen

\_\_\_\_\_  
Ørjan Vårdal

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen



**Sjetnan Nedre AS**

Org.nr. 991 675 299

Protokoll fra ordinær

**GENERALFORSAMLING 2019**

Freddag 15. mars 2019 ble det avholdt generalforsamling i Sjetnan Nedre AS hos Veidekke Eiendom AS, Sluppenveien 17B, Trondheim.

Tilstede var : Veidekke Eiendom AS ved Pål M. Aglen med fullmakt for 50 aksjer  
: OBOS Nye Hjem Nidaros AS ved Arve K. Heggem med fullmakt for 50 aksjer  
Samtlige 100 aksjer var således representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen**  
Til møteleder ble valgt Pål Magnus Aglen.  
Til å undertegne protokollen ble valgt Pål Magnus Aglen og Arve Kristen Heggem.
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**  
Det ble besluttet å frafalle kravene til innkalling og innkallingsfrister etter aksjeloven. Innkallingen og dagsorden ble deretter godkjent og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 3. Årsregnskap 2018**  
Selskapets Årsregnskap for 2018 ble gjennomgått og vedtatt slik det forelå.
- 4. Fastsettelse av honorar til styret og revisor**  
Det ble besluttet å ikke utbetale honorar til styret.  
Godtgjørelse til revisor ble godkjent i henhold til regning.
- 5. Valg av styremedlemmer**  
De av styrets medlemmer som var på valg ble gjenvalgt. Styret i selskapet består således av;

Pål Magnus Aglen	styreleder
Arve Kristen Heggem	styremedlem
Torry Eilertsen	styremedlem
Ørjan Vårdal	styremedlem

Ingen andre saker var til behandling.

Alle vedtak var enstemmige, protokollen ble opplest og generalforsamlingen hevet.

Trondheim, 15.03.2019

---

Pål Magnus Aglen

---

Arve Kristen Heggem

**Returneres til:**

Vidi Revisjon AS  
Johan Scharffenbergs vei 91  
0694 Oslo

Oslo, 15.03.2019

**Uttalelse fra ledelsen**

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sjetnan Nedre AS AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2018 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

**Regnskap**

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.

Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

**Skattemelding**

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

**Opplysninger som er gitt**

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om



misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht. de lover og forskrifter som gjelder på de områder driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

---

Pål Magnus Aglen  
styreleder

---

Anders Teodorsen  
daglig leder