



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 539 763
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SORGENFRI UTBYGGINGSSSELKAP AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.09.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 741 602	2 546 743
Sum inntekter		3 741 602	2 546 743
Kostnader			
Varekostnad		57 461	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 903 060	3 070 683
Annen driftskostnad	2	1 594 199	1 241 925
Sum kostnader		4 554 720	4 312 608
Driftsresultat		-813 118	-1 765 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 977	788 399
Sum finansinntekter		11 977	788 399
Annen rentekostnad		3 856 081	3 765 503
Sum finanskostnader		3 856 081	3 765 503
Netto finans		-3 844 104	-2 977 104
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 657 223	-4 742 968
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 024 589	-1 021 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 632 634	-3 721 079
Årsresultat		-3 632 634	-3 721 079
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 632 634	-3 721 079
Totalresultat		-3 632 634	-3 721 079
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 632 634	-3 721 079
Sum overføringer og disponeringer		-3 632 634	-3 721 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 484 385	1 459 795
Sum immaterielle eiendeler		2 484 385	1 459 795
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	109 353 523	112 749 346
Sum varige driftsmidler		109 353 523	112 749 346
Sum anleggsmidler		111 837 908	114 209 141
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		304 155	331 369
Andre kortsiktige fordringer	7	10 330 756	31 373 808
Sum fordringer		10 634 911	31 705 177
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	34 996 390	3 850 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 996 390	3 850 951
Sum omløpsmidler		45 631 300	35 556 128
SUM EIENDELER		157 469 208	149 765 269
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	73 373	73 373
Overkurs	5	5 467 036	5 467 036
Sum innskutt egenkapital		5 540 409	5 540 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	7 575 097	3 942 464
Sum opptjent egenkapital		-7 575 097	-3 942 464
Sum egenkapital		-2 034 688	1 597 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	7	155 004 767	76 474 553
Sum annen langsiktig gjeld		155 004 767	76 474 553
Sum langsiktig gjeld		155 004 767	76 474 553
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 038 143	938 975
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			405 757
Annen kortsiktig gjeld	7	3 460 986	70 348 040
Sum kortsiktig gjeld		4 499 129	71 692 771
Sum gjeld		159 503 896	148 167 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 469 208	149 765 269



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 928106

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 539 763
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.09.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.09.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 992 539 763
SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 741 602	2 546 743
Sum inntekter		3 741 602	2 546 743
Kostnader			
Varekostnad		57 461	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 903 060	3 070 683
Annen driftskostnad	2	1 594 199	1 241 925
Sum kostnader		4 554 720	4 312 608
Driftsresultat		-813 118	-1 765 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 977	788 399
Sum finansinntekter		11 977	788 399
Annen rentekostnad		3 856 081	3 765 503
Sum finanskostnader		3 856 081	3 765 503
Netto finans		-3 844 104	-2 977 104
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 024 589	-1 021 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 632 634	-3 721 079
Årsresultat		-3 632 634	-3 721 079
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 632 634	-3 721 079
Totalresultat		-3 632 634	-3 721 079
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 632 634	-3 721 079
Sum overføringer og disponeringer		-3 632 634	-3 721 079



Organisasjonsnr: 992 539 763
SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 484 385	1 459 795
Sum immaterielle eiendeler		2 484 385	1 459 795
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	109 353 523	112 749 346
Sum varige driftsmidler		109 353 523	112 749 346
Sum anleggsmidler		111 837 908	114 209 141
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		304 155	331 369
Andre kortsiktige fordringer	7	10 330 756	31 373 808
Sum fordringer		10 634 911	31 705 177
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	34 996 390	3 850 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 996 390	3 850 951
Sum omløpsmidler		45 631 300	35 556 128
SUM EIENDELER		157 469 208	149 765 269
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	73 373	73 373
Overkurs	5	5 467 036	5 467 036
Sum innskutt egenkapital		5 540 409	5 540 409
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	7 575 097	3 942 464
Sum opptjent egenkapital		-7 575 097	-3 942 464
Sum egenkapital		-2 034 688	1 597 945



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	7	155 004 767	76 474 553
Sum annen langsiktig gjeld		155 004 767	76 474 553
Sum langsiktig gjeld		155 004 767	76 474 553
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 038 143	938 975
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			405 757
Annen kortsiktig gjeld	7	3 460 986	70 348 040
Sum kortsiktig gjeld		4 499 129	71 692 771
Sum gjeld		159 503 896	148 167 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 469 208	149 765 269



Organisasjonsnr: 992 539 763
SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap

2021

Sorgenfri Utbyggingselskap AS

Org.nr.: 992 539 763



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		3 741 602	2 546 743
Sum driftsinntekter		<u>3 741 602</u>	<u>2 546 743</u>
Varekostnad		57 461	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 903 060	3 070 683
Annen driftskostnad	2	1 594 199	1 241 925
Sum driftskostnader		<u>4 554 720</u>	<u>4 312 608</u>
Driftsresultat		<u>-813 118</u>	<u>-1 765 865</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 977	788 399
Annen rentekostnad		3 856 081	3 765 503
Resultat av finansposter		<u>-3 844 104</u>	<u>-2 977 104</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-4 657 223</u>	<u>-4 742 968</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 024 589	-1 021 889
Årsresultat		<u>-3 632 634</u>	<u>-3 721 079</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		3 632 634	3 721 079
Sum overføringer		<u>-3 632 634</u>	<u>-3 721 079</u>



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 484 385	1 459 795
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 484 385</u>	<u>1 459 795</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	109 353 523	112 749 346
Sum varige driftsmidler		<u>109 353 523</u>	<u>112 749 346</u>
Sum anleggsmidler		<u>111 837 908</u>	<u>114 209 141</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		304 155	331 369
Andre kortsiktige fordringer	7	10 330 756	31 373 808
Sum fordringer		<u>10 634 911</u>	<u>31 705 177</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	34 996 390	3 850 951
Sum omløpsmidler		<u>45 631 300</u>	<u>35 556 128</u>
Sum eiendeler		<u>157 469 208</u>	<u>149 765 269</u>

**Sorgenfri Utbyggingsselskap AS****Balanse**

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	73 373	73 373
Overkurs	5	5 467 036	5 467 036
Sum innskutt egenkapital		<u>5 540 409</u>	<u>5 540 409</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-7 575 097	-3 942 464
Sum opptjent egenkapital		<u>-7 575 097</u>	<u>-3 942 464</u>
Sum egenkapital		<u>-2 034 688</u>	<u>1 597 945</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	7	155 004 767	76 474 553
Sum annen langsiktig gjeld		<u>155 004 767</u>	<u>76 474 553</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 038 143	938 975
Skyldig offentlige avgifter		0	405 757
Annen kortsiktig gjeld	7	3 460 986	70 348 040
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 499 129</u>	<u>71 692 771</u>
Sum gjeld		<u>159 503 896</u>	<u>148 167 324</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>157 469 208</u>	<u>149 765 269</u>

Trondheim, den _____, 08.09.2022
Styret i Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Anders Teodorsen
styreleder

Arne Marius Djønne
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
daglig leder

Sverre Stræth
styremedlem



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

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

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.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

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.



Sorgenfri Utbyggingselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

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

Revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 31 250. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0. Beløpene er inkl. MVA.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sorgenfri Utbyggingselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	733,7	73 374
Sum	100		73 374

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	100	100,0	100,0



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 024 589	-1 021 889
Skattekostnad ordinært resultat	-1 024 589	-1 021 889
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 657 223	-4 742 968
Permanente forskjeller	0	98 023
Endring i midlertidige forskjeller	279 466	-1 198 292
Skattepliktig inntekt	-4 377 757	-5 843 238
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	5 793 892	6 097 590	303 699
Gevinst – og tapskonto	-96 935	-121 168	-24 233
Sum	5 696 957	5 976 422	279 466
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 989 610	-12 611 854	4 377 757
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 292 654	-6 635 431	4 657 223
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 484 384	-1 459 795	1 024 589



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2021	73 373	5 467 036	-3 942 464	1 597 945
Årets resultat	0	0	-3 632 634	-3 632 634
Egenkapital 31. desember 2021	73 373	5 467 036	-7 575 098	-2 034 689

Selskapets egenkapital er tapt. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Selskapet har et ansvarlig lån på MNOK 155 fra morselskapet Nordr Norge AS. Styret vurderer derfor likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Som spesifisert i note 7 har Selskapet mellomværende til Nærbyen Boligssalg AS. Dette er gjort opp ved avleggelse av årsregnskap 2021.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	5 010 563	92 628 751	18 180 715	115 820 029
Tilgang	0	1 270 162	0	1 270 162
Avgang	0	0	0	0
Justering MVA	0	-1 473 603	-289 321	-1 762 924
Reklassifisering infrastruktur	4 997 795	-4 178 156	-819 639	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	10 008 358	88 247 154	17 071 755	115 327 267
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	-3 526 662	-2 447 082	-5 973 744
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	10 008 358	84 720 492	14 624 673	109 353 523
Årets avskrivninger	0	1 674 087	1 228 974	2 903 061
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	50 år	15 år	



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 7 - Mellomværende med nærstående

Fordringer på nærstående:

	2021	2020
Nærbyen Utleiebolig AS	0	18 025 213
Nærbyen Parkering AS	0	12 867 224
Nærbyen Boligsalg AS	8 213 948	0
Sum	8 213 948	30 892 437

Gjeld til nærstående:

	2021	2020
Langsiktig ansvarlig lån Nordr Norge AS	153 982 248	-42 161 823
Langsiktig ansvarlig lån Frost Holding AS	1 022 519	-34 312 731
Nærbyen Boligsalg AS	0	-67 941 185
Sum	155 004 767	-144 415 739

Note 8 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



Sorgenfri Utbyggingselskap AS

Org. nr. 992 539 763

Protokoll fra styremøte den 08.09.2022



Møtet ble avholdt på selskapets kontor samt at det var åpnet for deltakelse via telefon og videokonferanse. Til stede fra styret var Anders Teodorsen, Arne Marius Djønne, Kåre Thorleif Claussen og Sverre Stræth. Da alle styrets medlemmer er til stede er styret beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

1. Behandling av årsregnskapet.
2. Eventuelt.

Deretter gikk man over til behandlingen av saklisten.

1. Forslag til resultatregnskap, balanse og noter ble gjennomgått.

Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2021 slik som vist i årsregnskapet.

Vedtak:

Styret vedtar den fremlagte resultatregnskapets overføringer, balanse og noter som selskapets regnskap for 2021.

2. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

TRONDHEIM, den 08.09.2022

Anders Teodorsen
styreleder

Arne Marius Djønne
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
daglig leder

Sverre Stræth
styremedlem



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Org. nr. 992 539 763

Generalforsamlingsprotokoll

Ordinær generalforsamling for 2021 for Sorgenfri Utbyggingsselskap AS ble avholdt på selskapets kontor. Alle sakene angitt nedenfor ble behandlet i etter asl § 5-7.

I innkallelsen var det satt opp følgende saker til behandling:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
2. Overføring av årets resultat i henhold til den fastsatte balanse.
3. Godkjenning av godtgjørelse til styre og revisor.
4. Eventuelt.

Anders Teodorsen åpnet generalforsamlingen og ble valgt som møteleder. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Kåre Thorleif Claussen valgt.

Følgende aksjonærer møtte:

Nordr Norge AS ved Anders Teodorsen med fullmakt for 100 aksjer

Samtlige aksjer var dermed representert.

Deretter gikk man over til behandlingen av sakslisten:

1. Resultatregnskapet, balansen, noter samt årsberetning ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Deretter ble resultatregnskapet og balansen fastsatt enstemmig.
2. Styrets forslag til overføring av årets resultat ble enstemmig vedtatt.
3. Revisors godtgjørelse ble vedtatt dekket etter regning. Det ble besluttet ikke å utbetale styrehonorar.
4. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

TRONDHEIM, den 08.09.2022

Anders Teodorsen





 BankID Signing
Kåre Thorleif Clausen
2022-09-08

 BankID Signing
Arne Marius Djønne
2022-09-08

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2022-09-08

 BankID Signing
Sverre Stræth
2022-09-10

Årsregnskap

2021

Sorgenfri Utbyggingselskap AS

Org.nr.: 992 539 763



Sorgenfri Utbyggingselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		3 741 602	2 546 743
Sum driftsinntekter		<u>3 741 602</u>	<u>2 546 743</u>
Varekostnad		57 461	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	2 903 060	3 070 683
Annen driftskostnad	2	1 594 199	1 241 925
Sum driftskostnader		<u>4 554 720</u>	<u>4 312 608</u>
Driftsresultat		<u>-813 118</u>	<u>-1 765 865</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 977	788 399
Annen rentekostnad		3 856 081	3 765 503
Resultat av finansposter		<u>-3 844 104</u>	<u>-2 977 104</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-4 657 223</u>	<u>-4 742 968</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 024 589	-1 021 889
Årsresultat		<u>-3 632 634</u>	<u>-3 721 079</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		3 632 634	3 721 079
Sum overføringer		<u>-3 632 634</u>	<u>-3 721 079</u>



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	<u>2 484 385</u>	<u>1 459 795</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 484 385</u>	<u>1 459 795</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	<u>109 353 523</u>	<u>112 749 346</u>
Sum varige driftsmidler		<u>109 353 523</u>	<u>112 749 346</u>
Sum anleggsmidler		<u>111 837 908</u>	<u>114 209 141</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		304 155	331 369
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>10 330 756</u>	<u>31 373 808</u>
Sum fordringer		<u>10 634 911</u>	<u>31 705 177</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	34 996 390	3 850 951
Sum omløpsmidler		<u>45 631 300</u>	<u>35 556 128</u>
Sum eiendeler		<u>157 469 208</u>	<u>149 765 269</u>

**Sorgenfri Utbyggingsselskap AS****Balanse**

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	73 373	73 373
Overkurs	5	5 467 036	5 467 036
Sum innskutt egenkapital		<u>5 540 409</u>	<u>5 540 409</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-7 575 097	-3 942 464
Sum opptjent egenkapital		<u>-7 575 097</u>	<u>-3 942 464</u>
Sum egenkapital		<u>-2 034 688</u>	<u>1 597 945</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	7	155 004 767	76 474 553
Sum annen langsiktig gjeld		<u>155 004 767</u>	<u>76 474 553</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 038 143	938 975
Skyldig offentlige avgifter		0	405 757
Annen kortsiktig gjeld	7	3 460 986	70 348 040
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 499 129</u>	<u>71 692 771</u>
Sum gjeld		<u>159 503 896</u>	<u>148 167 324</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>157 469 208</u>	<u>149 765 269</u>

Trondheim, den _____, 08.09.2022
Styret i Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Anders Teodorsen
styreleder

Arne Marius Djønn
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
daglig leder

Sverre Stræth
styremedlem



Sorgenfri Utbyggingselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

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

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.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

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.



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

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

Revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 31 250. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0. Beløpene er inkl. MVA.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sorgenfri Utbyggingsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	733,7	73 374
Sum	100		73 374

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	100	100,0	100,0



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 024 589	-1 021 889
Skattekostnad ordinært resultat	-1 024 589	-1 021 889
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 657 223	-4 742 968
Permanente forskjeller	0	98 023
Endring i midlertidige forskjeller	279 466	-1 198 292
Skattepliktig inntekt	-4 377 757	-5 843 238
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	5 793 892	6 097 590	303 699
Gevinst – og tapskonto	-96 935	-121 168	-24 233
Sum	5 696 957	5 976 422	279 466
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 989 610	-12 611 854	4 377 757
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 292 654	-6 635 431	4 657 223
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 484 384	-1 459 795	1 024 589



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2021	73 373	5 467 036	-3 942 464	1 597 945
Årets resultat	0	0	-3 632 634	-3 632 634
Egenkapital 31. desember 2021	73 373	5 467 036	-7 575 098	-2 034 689

Selskapets egenkapital er tapt. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Selskapet har et ansvarlig lån på MNOK 155 fra morselskapet Nordr Norge AS. Styret vurderer derfor likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Som spesifisert i note 7 har Selskapet mellomværende til Nærbyen Boligssalg AS. Dette er gjort opp ved avleggelse av årsregnskap 2021.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	5 010 563	92 628 751	18 180 715	115 820 029
Tilgang	0	1 270 162	0	1 270 162
Avgang	0	0	0	0
Justering MVA	0	-1 473 603	-289 321	-1 762 924
Reklassifisering infrastruktur	4 997 795	-4 178 156	-819 639	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	10 008 358	88 247 154	17 071 755	115 327 267
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	-3 526 662	-2 447 082	-5 973 744
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	10 008 358	84 720 492	14 624 673	109 353 523
Årets avskrivninger	0	1 674 087	1 228 974	2 903 061
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	50 år	15 år	



Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 7 - Mellomværende med nærstående

Fordringer på nærstående:

	2021	2020
Nærbyen Utleiebolig AS	0	18 025 213
Nærbyen Parkering AS	0	12 867 224
Nærbyen Boligsalg AS	8 213 948	0
Sum	8 213 948	30 892 437

Gjeld til nærstående:

	2021	2020
Langsiktig ansvarlig lån Nordr Norge AS	153 982 248	-42 161 823
Langsiktig ansvarlig lån Frost Holding AS	1 022 519	-34 312 731
Nærbyen Boligsalg AS	0	-67 941 185
Sum	155 004 767	-144 415 739

Note 8 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

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

Til generalforsamlingen i
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sorgenfri Utbyggingsselskap AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 632 634. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Oslo, 12. september 2022
VIDI REVISJON AS


Løynd Espen Fagereng
statsautorisert revisor