



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 699 680
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STEINAN NEDRE NEWCO AS
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS
Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 126 464 370 | 142 162 638 |
| Annen driftsinntekt | | 236 550 | |
| Sum inntekter | | 126 700 920 | 142 162 638 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 101 078 620 | 116 499 011 |
| Annen driftskostnad | 1 | 3 340 976 | 4 197 979 |
| Sum kostnader | | 104 419 596 | 120 696 989 |
| Driftsresultat | | 22 281 324 | 21 465 649 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 78 466 | 179 973 |
| Annen renteinntekt | | 187 805 | |
| Sum finansinntekter | | 266 270 | 179 973 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 503 541 | 213 438 |
| Annen rentekostnad | | 114 | 8 975 |
| Annen finanskostnad | | 6 171 113 | 3 889 195 |
| Sum finanskostnader | | 6 674 768 | 4 111 607 |
| Netto finans | | -6 408 497 | -3 931 634 |
| Resultat før skattekostnad | | 15 872 827 | 17 534 015 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Årsresultat | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Totalresultat | | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 12 380 805 | 13 676 533 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 5 | 77 247 061 | 51 528 491 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 14 611 480 | 143 785 580 |
| Konsernfordringer | 2 | 5 696 502 | 2 720 936 |
| Sum fordringer | | 20 307 982 | 146 506 516 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2, 6 | | 26 677 336 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 26 677 336 |
| Sum omløpsmidler | | 97 555 042 | 224 712 343 |
| SUM EIENDELER | | 97 555 042 | 224 712 343 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 558 000 | 558 000 |
| Overkurs | 4 | 21 992 800 | 21 992 800 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 3 966 723 | 3 966 723 |
| Sum innskutt egenkapital | | 26 517 523 | 26 517 523 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 58 908 184 | 46 527 379 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 58 908 184 | 46 527 379 |
| Sum egenkapital | | 85 425 707 | 73 044 902 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 9 085 251 | 5 593 229 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 9 085 251 | 5 593 229 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 085 251 | 5 593 229 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 120 098 319 |
| Leverandørgjeld | | 613 861 | 25 975 892 |
| Betalbar skatt | 3 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | 80 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 350 223 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 044 084 | 146 074 211 |
| Sum gjeld | | 12 129 335 | 151 667 440 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 97 555 042 | 224 712 343 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 443461

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 699 680
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STEINAN NEDRE NEWCO AS
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS
Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.06.2025

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: 927 699 680
STEINAN NEDRE NEWCO AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 126 464 370 | 142 162 638 |
| Annen driftsinntekt | | 236 550 | |
| Sum inntekter | | 126 700 920 | 142 162 638 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 101 078 620 | 116 499 011 |
| Annen driftskostnad | 1 | 3 340 976 | 4 197 979 |
| Sum kostnader | | 104 419 596 | 120 696 989 |
| Driftsresultat | | 22 281 324 | 21 465 649 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 78 466 | 179 973 |
| Annen renteinntekt | | 187 805 | |
| Sum finansinntekter | | 266 270 | 179 973 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 503 541 | 213 438 |
| Annen rentekostnad | | 114 | 8 975 |
| Annen finanskostnad | | 6 171 113 | 3 889 195 |
| Sum finanskostnader | | 6 674 768 | 4 111 607 |
| Netto finans | | -6 408 497 | -3 931 634 |
| Resultat før skattekostnad | | 15 872 827 | 17 534 015 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Årsresultat | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Totalresultat | | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 12 380 805 | 13 676 533 |



Organisasjonsnr: 927 699 680
STEINAN NEDRE NEWCO AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|----------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 5 | 77 247 061 | 51 528 491 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 14 611 480 | 143 785 580 |
| Konsernfordringer | 2 | 5 696 502 | 2 720 936 |
| Sum fordringer | | 20 307 982 | 146 506 516 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 2, 6 | | 26 677 336 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 26 677 336 |
| Sum omløpsmidler | | 97 555 042 | 224 712 343 |
| SUM EIENDELER | | 97 555 042 | 224 712 343 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 558 000 | 558 000 |
| Overkurs | 4 | 21 992 800 | 21 992 800 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 3 966 723 | 3 966 723 |
| Sum innskutt egenkapital | | 26 517 523 | 26 517 523 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 58 908 184 | 46 527 379 |
| Sum opptjent egenkapital | | 58 908 184 | 46 527 379 |
| Sum egenkapital | | 85 425 707 | 73 044 902 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 9 085 251 | 5 593 229 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 9 085 251 | 5 593 229 |



| | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum langsiktig gjeld | 9 085 251 | 5 593 229 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 120 098 319 |
| Leverandørgjeld | 613 861 | 25 975 892 |
| Betalbar skatt | 3 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | 80 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 350 223 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 3 044 084 | 146 074 211 |
| Sum gjeld | 12 129 335 | 151 667 440 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 97 555 042 | 224 712 343 |



Organisasjonsnr: 927 699 680
STEINAN NEDRE NEWCO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Årsregnskap

2024

Steinan Nedre Newco AS

Org.nr.: 927 699 680



RESULTATREGNSKAP

STEINAN NEDRE NEWCO AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | | 126 464 370 | 142 162 638 |
| Annen driftsinntekt | | 236 550 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 126 700 920 | 142 162 638 |
| Varekostnad | | 101 078 620 | 116 499 011 |
| Annen driftskostnad | 1 | 3 340 976 | 4 197 979 |
| Sum driftskostnader | | 104 419 596 | 120 696 989 |
| Driftsresultat | | 22 281 324 | 21 465 649 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 78 466 | 179 973 |
| Annen renteinntekt | | 187 805 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 503 541 | 213 438 |
| Annen rentekostnad | | 114 | 8 975 |
| Annen finanskostnad | | 6 171 113 | 3 889 195 |
| Resultat av finansposter | | -6 408 497 | -3 931 634 |
| Resultat før skattekostnad | | 15 872 827 | 17 534 015 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Resultat | | 12 380 805 | 13 676 533 |
| EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER | | | |
| Årsresultat | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Sum overføringer | | 12 380 805 | 13 676 533 |



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 5 | 77 247 061 | 51 528 491 |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 14 611 480 | 143 785 580 |
| Konsernfordringer | 2 | 5 696 502 | 2 720 936 |
| Sum fordringer | | 20 307 982 | 146 506 516 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2, 6 | 0 | 26 677 336 |
| Sum omløpsmidler | | 97 555 042 | 224 712 343 |
| Sum eiendeler | | 97 555 042 | 224 712 343 |



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-----------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 4 | 558 000 | 558 000 |
| Overkurs | 4 | 21 992 800 | 21 992 800 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 3 966 723 | 3 966 723 |
| Sum innskutt egenkapital | | 26 517 523 | 26 517 523 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 58 908 184 | 46 527 379 |
| Sum opptjent egenkapital | | 58 908 184 | 46 527 379 |
| Sum egenkapital | | 85 425 707 | 73 044 902 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 9 085 251 | 5 593 229 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 120 098 319 |
| Leverandørgjeld | | 613 861 | 25 975 892 |
| Konserngjeld | 2 | 80 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 350 223 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 044 084 | 146 074 211 |
| Sum gjeld | | 12 129 335 | 151 667 440 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 97 555 042 | 224 712 343 |

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Steinan Nedre Newco AS

Anders Teodorsen
styreleder

Arne Marius Djønn
styremedlem

Lina Giljarhus Gillesen
styremedlem



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

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 gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Steinan Nedre Newco AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Renter i konsernkonto- ordningen | | Andre fordringer | |
|---|-------------------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fordring på selskap i samme konsern | 0 | 0 | 2 720 936 | 2 720 936 |
| Netto rentekost KKS | 425 075 | 33 464 | 0 | 0 |
| Mellomværende konsernkonto- ordning | 0 | 0 | 2 975 565 | 26 677 336 |
| Sum | 425 075 | 33 464 | 5 696 502 | 29 398 272 |
| | Leverandørgjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 80 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 80 000 | 0 | 0 | 0 |

**Steinan Nedre Newco AS**

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 15 872 827 | 17 534 015 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -2 370 676 | -26 659 619 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -13 502 151 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -9 125 605 |
| 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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Varebeholdning | 30 638 318 | -103 754 799 | -134 393 117 |
| Fordringer | 14 002 784 | 143 675 001 | 129 672 217 |
| Avsetninger mv | -2 350 223 | 0 | 2 350 223 |
| Sum | 42 290 878 | 39 920 202 | -2 370 676 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -994 283 | -14 496 434 | -13 502 151 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 41 296 595 | 25 423 768 | -15 872 827 |
| Utsatt skatt (22 %) | 9 085 251 | 5 593 229 | -3 492 022 |

Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Per 01.01.2024 | 558 000 | 21 992 800 | 3 966 723 | 46 527 379 | 73 044 902 |
| Årets resultat | | | | 12 380 805 | 12 380 805 |
| Per 31.12.2024 | 558 000 | 21 992 800 | 3 966 723 | 58 908 184 | 85 425 707 |



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 5 Utviklingseiendom og ferdigstilte, usolgte enheter

Selskapet eier et tomteområde på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune, og har under utvikling tre delfelter, BK1, BK2 og BK3. Delfelt BK1 bestående av 38 enheter ble satt i produksjon i desember 2022 og ferdigstilt og overlevert sommeren 2024. Delfelt BK2 bestående av 32 enheter ble satt i produksjon i juni 2023 og overlevert høsten 2024. Delfelt BK3 er under utvikling. Beholdningsført verdi fordeler seg som følger;

| Beholding | Beløp |
|---|-------------------|
| Beholdningsførte utviklings- og finanskostnader | 18 921 361 |
| Ferdigstilte, usolgte enheter | 42 417 750 |
| Leie til eie | 6 346 650 |
| Solgte, ikke overleverte enheter | 9 561 300 |
| Sum | 77 247 061 |

Note 6 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet konsernkontosystem sammen med øvrige konsernselskaper og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2024 er kr. 2 975 565 (per 31.12.2023 kr. 26 677 336).

Note 7 Konsernregnskap

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Steinan Nedre Newco AS inngår.

Note 8 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til bustadoppføringslova § 47.



 BankID Signing
Lina Giljarhus Gillesen
2025-03-26

 BankID Signing
Arne Marius Djønnen
2025-03-27

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2025-03-28

Årsregnskap

2024

Steinan Nedre Newco AS

Org.nr.: 927 699 680



RESULTATREGNSKAP

STEINAN NEDRE NEWCO AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | | 126 464 370 | 142 162 638 |
| Annen driftsinntekt | | 236 550 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 126 700 920 | 142 162 638 |
| Varekostnad | | 101 078 620 | 116 499 011 |
| Annen driftskostnad | 1 | 3 340 976 | 4 197 979 |
| Sum driftskostnader | | 104 419 596 | 120 696 989 |
| Driftsresultat | | 22 281 324 | 21 465 649 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 78 466 | 179 973 |
| Annen renteinntekt | | 187 805 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 503 541 | 213 438 |
| Annen rentekostnad | | 114 | 8 975 |
| Annen finanskostnad | | 6 171 113 | 3 889 195 |
| Resultat av finansposter | | -6 408 497 | -3 931 634 |
| Resultat før skattekostnad | | 15 872 827 | 17 534 015 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Resultat | | 12 380 805 | 13 676 533 |
| EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER | | | |
| Årsresultat | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | 12 380 805 | 13 676 533 |
| Sum overføringer | | 12 380 805 | 13 676 533 |



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 5 | 77 247 061 | 51 528 491 |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 14 611 480 | 143 785 580 |
| Konsernfordringer | 2 | 5 696 502 | 2 720 936 |
| Sum fordringer | | 20 307 982 | 146 506 516 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2, 6 | 0 | 26 677 336 |
| Sum omløpsmidler | | 97 555 042 | 224 712 343 |
| Sum eiendeler | | 97 555 042 | 224 712 343 |



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 4 | 558 000 | 558 000 |
| Overkurs | 4 | 21 992 800 | 21 992 800 |
| Annen innskutt egenkapital | 4 | 3 966 723 | 3 966 723 |
| Sum innskutt egenkapital | | 26 517 523 | 26 517 523 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 58 908 184 | 46 527 379 |
| Sum opptjent egenkapital | | 58 908 184 | 46 527 379 |
| Sum egenkapital | | 85 425 707 | 73 044 902 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSE | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 9 085 251 | 5 593 229 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 120 098 319 |
| Leverandørgjeld | | 613 861 | 25 975 892 |
| Konserngjeld | 2 | 80 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 350 223 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 044 084 | 146 074 211 |
| Sum gjeld | | 12 129 335 | 151 667 440 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 97 555 042 | 224 712 343 |

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Steinan Nedre Newco AS

Anders Teodorsen
styreleder

Arne Marius Djønn
styremedlem

Lina Giljarhus Gillesen
styremedlem



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

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 gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Steinan Nedre Newco AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Renter i konsernkonto- ordningen | | Andre fordringer | |
|---|-------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fordring på selskap i samme konsern | 0 | 0 | 2 720 936 | 2 720 936 |
| Netto rentekost KKS | 425 075 | 33 464 | 0 | 0 |
| Mellomværende konsernkonto- ordning | 0 | 0 | 2 975 565 | 26 677 336 |
| Sum | 425 075 | 33 464 | 5 696 502 | 29 398 272 |

| | Leverandørgjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
|----------------------------|-----------------|----------|------------------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 80 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 80 000 | 0 | 0 | 0 |



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 3 492 022 | 3 857 482 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 15 872 827 | 17 534 015 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -2 370 676 | -26 659 619 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -13 502 151 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -9 125 605 |
| 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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Varebeholdning | 30 638 318 | -103 754 799 | -134 393 117 |
| Fordringer | 14 002 784 | 143 675 001 | 129 672 217 |
| Avsetninger mv | -2 350 223 | 0 | 2 350 223 |
| Sum | 42 290 878 | 39 920 202 | -2 370 676 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -994 283 | -14 496 434 | -13 502 151 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 41 296 595 | 25 423 768 | -15 872 827 |
| Utsatt skatt (22 %) | 9 085 251 | 5 593 229 | -3 492 022 |

Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|----------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Per 01.01.2024 | 558 000 | 21 992 800 | 3 966 723 | 46 527 379 | 73 044 902 |
| Årets resultat | | | | 12 380 805 | 12 380 805 |
| Per 31.12.2024 | 558 000 | 21 992 800 | 3 966 723 | 58 908 184 | 85 425 707 |



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 5 Utviklingseiendom og ferdigstilte, usolgte enheter

Selskapet eier et tomteområde på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune, og har under utvikling tre delfelter, BK1, BK2 og BK3. Delfelt BK1 bestående av 38 enheter ble satt i produksjon i desember 2022 og ferdigstilt og overlevert sommeren 2024. Delfelt BK2 bestående av 32 enheter ble satt i produksjon i juni 2023 og overlevert høsten 2024. Delfelt BK3 er under utvikling. Beholdningsført verdi fordeler seg som følger;

| Beholding | Beløp |
|---|-------------------|
| Beholdningsførte utviklings- og finanskostnader | 18 921 361 |
| Ferdigstilte, usolgte enheter | 42 417 750 |
| Leie til eie | 6 346 650 |
| Solgte, ikke overleverte enheter | 9 561 300 |
| Sum | 77 247 061 |

Note 6 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet konsernkontosystem sammen med øvrige konsernselskaper og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2024 er kr. 2 975 565 (per 31.12.2023 kr. 26 677 336).

Note 7 Konsernregnskap

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Steinan Nedre Newco AS inngår.

Note 8 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til bustadoppføringslova § 47.



Til generalforsamlingen i Steinan Nedre Newco AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinan Nedre Newco AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet for 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------------|---------------|------------------|
| Jakobsen, Chris Håvard | BANKID | 2025-05-05 08:10 |

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.