



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 189 525
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HEIMDAL STASJONSBY AS
Forretningsadresse:	Industriveien 1 7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gro Ytreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 4	19 450 000	105 455 502
Sum inntekter		19 450 000	105 455 502
Kostnader			
Varekostnad		20 776 925	111 950 832
Annen driftskostnad	6	4 320 361	3 049 203
Sum kostnader		25 097 286	115 000 035
Driftsresultat		-5 647 286	-9 544 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		134	4 121
Sum finansinntekter		134	4 121
Rentekostnad til foretak i samme konsern		399 086	
Annen rentekostnad			221
Annen finanskostnad		6 200	823 581
Sum finanskostnader		405 286	823 801
Netto finans		-405 151	-819 680
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 052 437	-10 364 213
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 331 536	-2 106 776
Ordinært resultat etter skattekostnad	8	-4 720 901	-8 257 437
Årsresultat		-4 720 901	-8 257 437
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 720 901	-8 257 437
Totalresultat		-4 720 901	-8 257 437
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-4 720 901	-8 257 437
Sum overføringer og disponeringer		-4 720 901	-8 257 437



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	42 353 445	49 731 530
Fordringer			
Kundefordringer		620 000	822 595
Andre kortsiktige fordringer			3 204 637
Sum fordringer		620 000	4 027 232
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 763 094	151 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 763 094	151 062
Sum omløpsmidler		46 736 539	53 909 824
SUM EIENDELER		46 736 539	53 909 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	568 700	568 700
Overkurs	8	55 378 990	55 378 990
Sum innskutt egenkapital		55 947 690	55 947 690
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-38 285 194	-33 564 292
Sum opptjent egenkapital	8	-38 285 194	-33 564 292





Balanse


Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	8	17 662 496	22 383 398
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 000 666	2 332 202
Sum avsetninger for forpliktelser		1 000 666	2 332 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-28 015	14 561 412
Øvrig langsiktig gjeld	11	27 445 046	
Sum annen langsiktig gjeld		27 417 031	14 561 412
Sum langsiktig gjeld		28 417 697	16 893 614
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	656 346	384 572
Betalbar skatt	7		3 977 668
Annen kortsiktig gjeld			10 270 572
Sum kortsiktig gjeld		656 346	14 632 812
Sum gjeld		29 074 043	31 526 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 736 539	53 909 824




Heimdal Stasjonsby AS

 Legally signed by
Reidar Grenstad
2022-03-18

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-18

 Legally signed by
Halvard Kverne
2022-03-22

 Legally signed by
Bjørn Grenstad
2022-03-28

Årsrapport for 2021

Styrets Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Heimdal Stasjonsby AS

Styrets årsberetning 2021

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 24.04.2017. Selskapet er etablert for å på vegne av eierne forestå eiendomsutvikling på Heimdal i Trondheim. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 37,8%.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2022.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Etter styrets oppfatning er det derfor grunnlag for fortsatt drift og årsregnskapet for 2021 er satt opp basert på dette.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er fire menn i styret. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets underskudd på kr -4 720 901 disponeres som følger;

Overført fra annen egenkapital	-4 720 901
Sum	-4 720 901

Oslo, 5. mars 2022
Styret for Heimdal Stasjonsby AS

Bjørn Grenstad
styremedlem

Reidar Grenstad
styreleder

Halvard Kverne
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem



Resultatregnskap

Heimdal Stasjonsby AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1, 4	19 450 000	105 455 502
Sum driftsinntekter		<u>19 450 000</u>	<u>105 455 502</u>
Varekostnad		20 776 925	111 950 832
Annen driftskostnad	6	4 320 361	3 049 203
Sum driftskostnader		<u>25 097 286</u>	<u>115 000 035</u>
Driftsresultat		<u>-5 647 286</u>	<u>-9 544 533</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		134	4 121
Rentekostnad til foretak i samme konsern		399 086	0
Annen rentekostnad		0	221
Annen finanskostnad		6 200	823 581
Resultat av finansposter		<u>-405 151</u>	<u>-819 680</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 052 437	-10 364 213
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 331 536	-2 106 776
Årsresultat	8	<u>-4 720 901</u>	<u>-8 257 437</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>-4 720 901</u>	<u>-8 257 437</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		-4 720 901	-8 257 437
Sum overføringer		<u>-4 720 901</u>	<u>-8 257 437</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Varebeholdning	5	42 353 445	49 731 530
Kundefordringer		620 000	822 595
Andre kortsiktige fordringer		0	3 204 637
Sum fordringer		<u>620 000</u>	<u>4 027 232</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 763 094	151 062
Sum omløpsmidler		<u>46 736 539</u>	<u>53 909 824</u>
Sum eiendeler		<u>46 736 539</u>	<u>53 909 824</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	568 700	568 700
Overkurs	8	55 378 990	55 378 990
Sum innskutt egenkapital		<u>55 947 690</u>	<u>55 947 690</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-38 285 194	-33 564 292
Sum opptjent egenkapital	8	<u>-38 285 194</u>	<u>-33 564 292</u>
Sum egenkapital	8	<u>17 662 496</u>	<u>22 383 398</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	7	1 000 666	2 332 202
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 000 666</u>	<u>2 332 202</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-28 015	14 561 412
Øvrig langsiktig gjeld	11	27 445 046	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>27 417 031</u>	<u>14 561 412</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	656 346	384 572
Betalbar skatt	7	0	3 977 668
Annen kortsiktig gjeld		0	10 270 572
Sum kortsiktig gjeld		<u>656 346</u>	<u>14 632 812</u>
Sum gjeld		<u>29 074 043</u>	<u>31 526 426</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>46 736 539</u>	<u>53 909 824</u>



Balanse

Heimdal Stasjonsby AS

Oslo, 05.03.2022
Styret i Heimdal Stasjonsby AS

Reidar Grenstad
styreleder

Bjørn Grenstad
styremedlem

Halvard Kverne
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Heimdal Stasjonsby AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-6 052 437	-10 364 213
Periodens betalte skatt		3 977 668	0
Endring i varelager		7 378 085	164 660 677
Endring i kundefordringer		202 595	5 480 000
Endring i leverandørgjeld		271 774	-9 212 592
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 065 935	-1 832 500
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-9 243 587</u>	<u>148 731 372</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	30 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>30 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		27 445 046	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		14 589 427	147 834 711
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	5 392 673
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>12 855 619</u>	<u>-153 227 384</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 612 032	-4 466 012
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. beg		151 062	4 617 074
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slut		<u>3 763 094</u>	<u>151 062</u>



Heimdal Stasjonsby AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktenes samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



Heimdal Stasjonsby AS

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om fremtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verdivurderingsekspertene for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 9.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Heimdal Stasjonsby AS, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer.



Heimdal Stasjonsby AS

Selskapets eksponering mot prisrisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko i begrenset grad.

b) Kreditt risiko

Kreditt risiko styres på konsernnivå. Kreditt risiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsめglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kreditt risiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Note 4 Inntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2021	2020
Overlevering av boliger	19 450 000	104 417 480
Tilvalgsinntekter	0	1 038 022
Sum	19 450 000	105 455 502

Note 5 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	31 075 941	31 075 941
Varer i arbeid	6 077 551	4 797 407
Ferdigvarer	5 199 953	13 858 182
Balansført verdi pr. 31.12	42 353 445	49 731 530

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Heimdal Stasjonsby AS

Note 6 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2021. Det er i 2021 kostnadsført en godtgjørelse på kr 38 091 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 977 668
Endring i utsatt skatt	-1 331 536	-6 084 444
Skattekostnad ordinært resultat	-1 331 536	-2 106 776
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 052 437	-10 364 213
Permanente forskjeller	0	787 959
Endring i midlertidige forskjeller	1 702 506	36 155 721
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-8 499 160
Skattepliktig inntekt	-4 349 932	18 080 307
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 977 668
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 977 668

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
Varebeholdning	8 898 414	10 600 920	1 702 506
Sum	8 898 414	10 600 920	1 702 506
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 349 932	0	4 349 932
Grunnlag for utsatt skatt	4 548 483	10 600 920	6 052 437
Utsatt skatt (22 %)	1 000 666	2 332 202	1 331 536

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	568 700	55 378 990	0	-33 564 292	22 383 398
Årets resultat	0	0	0	-4 720 901	-4 720 901
Egenkapital 31.12.	568 700	55 378 990	0	-38 285 194	17 662 496



Heimdal Stasjonsby AS

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.
Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	5 687	568 700

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Heimdal Sag Gruppen AS	50	50 %
Selvaag Bolig ASA	50	50 %
Sum	100	100 %

Note 11 Fordringer og gjeld

Leverandørgjeld til tilknyttet selskap	2021	2020
Selvaag Bolig ASA	582 926	437 184
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	5 000	10 000
Sum	587 926	447 184

Øvrig langsiktig gjeld med forfall > 5 år	2021	2020
Selvaag Bolig ASA	13 722 523	0
Heimdal Sag Gruppen AS	13 722 523	0
Sum	27 445 046	0



Til generalforsamlingen i Heimdal Stasjonsby AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdal Stasjonsby AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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>

Oslo, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

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.