



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		142 162 638	45 899 778
Sum inntekter		142 162 638	45 899 778
Kostnader			
Varekostnad		116 499 011	36 858 828
Annen driftskostnad	1	4 197 979	1 408 820
Sum kostnader		120 696 989	38 267 648
Driftsresultat		21 465 649	7 632 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 973	
Sum finansinntekter		179 973	
Annen rentekostnad		222 412	19 103
Annen finanskostnad		3 889 195	992 137
Sum finanskostnader		4 111 607	1 011 240
Netto finans		-3 931 634	-1 011 240
Ordinært resultat før skattekostnad		17 534 015	6 620 890
Skattekostnad på resultat	2	3 857 482	1 460 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 676 533	5 160 090
Årsresultat	3	13 676 533	5 160 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 676 533	5 160 090
Totalresultat		13 676 533	5 160 090
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	13 676 533	5 160 090
Sum overføringer og disponeringer		13 676 533	5 160 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	51 528 491	24 854 998
Fordringer			
Kundefordringer	5	143 785 580	45 899 778
Konsernfordringer		2 720 936	11 751 812
Sum fordringer		146 506 516	57 651 590
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	26 677 336	2 821 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 677 336	2 821 066
Sum omløpsmidler		224 712 343	85 327 654
SUM EIENDELER		224 712 343	85 327 654
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	558 000	558 000
Overkurs	3	21 992 800	21 992 800
Annen innskutt egenkapital	3	3 966 723	3 966 723
Sum innskutt egenkapital		26 517 523	26 517 523
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	3	46 527 379	32 850 847
Sum opptjent egenkapital		46 527 379	32 850 847
Sum egenkapital		73 044 902	59 368 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	5 593 229	1 735 747
Sum avsetninger for forpliktelser		5 593 229	1 735 747
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Sum langsiktig gjeld		5 593 229	1 735 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	120 098 319	
Leverandørgjeld		25 975 892	6 637 233
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld			17 586 304
Sum kortsiktig gjeld		146 074 211	24 223 537
Sum gjeld		151 667 440	25 959 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 712 343	85 327 654



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529825

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.03.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.06.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		142 162 638	45 899 778
Sum inntekter		142 162 638	45 899 778
Kostnader			
Varekostnad		116 499 011	36 858 828
Annen driftskostnad	1	4 197 979	1 408 820
Sum kostnader		120 696 989	38 267 648
Driftsresultat		21 465 649	7 632 130
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 973	
Sum finansinntekter		179 973	
Annen rentekostnad		222 412	19 103
Annen finanskostnad		3 889 195	992 137
Sum finanskostnader		4 111 607	1 011 240
Netto finans		-3 931 634	-1 011 240
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	3 857 482	1 460 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 676 533	5 160 090
Årsresultat	3	13 676 533	5 160 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 676 533	5 160 090
Totalresultat		13 676 533	5 160 090
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	13 676 533	5 160 090
Sum overføringer og disponeringer		13 676 533	5 160 090



Organisasjonsnr: 927 699 680
STEINAN NEDRE NEWCO AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	51 528 491	24 854 998
Fordringer			
Kundefordringer	5	143 785 580	45 899 778
Konsernfordringer		2 720 936	11 751 812
Sum fordringer		146 506 516	57 651 590
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	26 677 336	2 821 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 677 336	2 821 066
Sum omløpsmidler		224 712 343	85 327 654
SUM EIENDELER		224 712 343	85 327 654
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	558 000	558 000
Overkurs	3	21 992 800	21 992 800
Annen innskutt egenkapital	3	3 966 723	3 966 723
Sum innskutt egenkapital		26 517 523	26 517 523
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	46 527 379	32 850 847
Sum opptjent egenkapital		46 527 379	32 850 847
Sum egenkapital		73 044 902	59 368 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	5 593 229	1 735 747



Sum avsetninger for forpliktelser		5 593 229	1 735 747
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Sum langsiktig gjeld		5 593 229	1 735 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	120 098 319	
Leverandørgjeld		25 975 892	6 637 233
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld			17 586 304
Sum kortsiktig gjeld		146 074 211	24 223 537
Sum gjeld		151 667 440	25 959 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 712 343	85 327 654



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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet 2023, 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 2023, 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, 21. mars 2024

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	2024-04-02 21:29


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.



 BankID Signing
Anders Teodorsen
2024-03-21

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2024-03-21

 BankID Signing
Kåre Thorleif Claussen
2024-03-21

Årsregnskap

2023

Steinan Nedre Newco AS

Org.nr.: 927 699 680



RESULTATREGNSKAP

STEINAN NEDRE NEWCO AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		142 162 638	45 899 778
Sum driftsinntekter		142 162 638	45 899 778
Varekostnad		116 499 011	36 858 828
Annen driftskostnad	1	4 197 979	1 408 820
Sum driftskostnader		120 696 989	38 267 648
Driftsresultat		21 465 649	7 632 130
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		179 973	0
Annen rentekostnad		222 412	19 103
Annen finanskostnad		3 889 195	992 137
Resultat av finansposter		-3 931 634	-1 011 240
Resultat før skattekostnad		17 534 015	6 620 890
Skattekostnad på resultat	2	3 857 482	1 460 800
Resultat		13 676 533	5 160 090
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	3	13 676 533	5 160 090
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	13 676 533	5 160 090
Sum overføringer		13 676 533	5 160 090



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4	51 528 491	24 854 998
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	143 785 580	45 899 778
Konsernfordringer		2 720 936	11 751 812
Sum fordringer		146 506 516	57 651 590
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	26 677 336	2 821 066
Sum omløpsmidler		224 712 343	85 327 654
Sum eiendeler		224 712 343	85 327 654



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	558 000	558 000
Overkurs	3	21 992 800	21 992 800
Annen innskutt egenkapital	3	3 966 723	3 966 723
Sum innskutt egenkapital		26 517 523	26 517 523
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	46 527 379	32 850 847
Sum opptjent egenkapital		46 527 379	32 850 847
Sum egenkapital		73 044 902	59 368 370
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	2	5 593 229	1 735 747
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	120 098 319	0
Leverandørgjeld		25 975 892	6 637 233
Konserngjeld		0	17 586 304
Sum kortsiktig gjeld		146 074 211	24 223 537
Sum gjeld		151 667 440	25 959 284
Sum egenkapital og gjeld		224 712 343	85 327 654

Trondheim, 21.03.2024
Styret i Steinan Nedre Newco AS

Anders Teodorsen
styreleder

Torry Eilertsen
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
styremedlem



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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. 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.

Note 1 Lønnskostnader

Steinan Nedre Newco AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 857 482	1 460 800
Skattekostnad ordinært resultat	3 857 482	1 460 800
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	17 534 015	6 620 890
Permanente forskjeller	0	19 103
Endring i midlertidige forskjeller	-26 659 619	-12 010 822
Skattepliktig inntekt	-9 125 605	-5 370 829
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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	-103 754 799	-32 639 195	71 115 604
Fordringer	143 675 001	45 899 778	-97 775 223
Sum	39 920 202	13 260 583	-26 659 619
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 496 434	-5 370 829	9 125 605
Grunnlag for utsatt skatt	25 423 768	7 889 754	-17 534 015
Utsatt skatt (22 %)	5 593 229	1 735 746	-3 857 483

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 01.01.2023	558 000	21 992 800	3 966 723	32 850 847	59 368 370
Årets resultat				13 676 533	13 676 533
Per 31.12.2023	558 000	21 992 800	3 966 723	46 527 379	73 044 902



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 4 Utviklingseiendom

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 delfelt BK2 bestående av 32 enheter ble satt i produksjon i juni 2023. Byggefeltet BB3 ble i januar 2023 solgt til søsterselskapet Steinan Nedre Utbygging AS. Beholdningsført verdi av fordeler seg som følger;

Beholding	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	51 659 341
Beholdningsførte finanskostnader	-130 850
Sum	51 528 491

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantestillelser

Selskapet har lån på til sammen kr. 120 098 319.

Lånene forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin. I tillegg betales en rammeprovisjon for byggelånene.

Lån	Ramme	Forfall	Beløp	Sikkerhet
Byggelån BK1	kr. 145 600 000	Senest 20.10.2024	88 547 264	1. pri pant eiendom
Byggelån BK2	kr. 115 850 000	Senest 31.08.2025	33 551 055	1. pri pant eiendom
Sum			122 098 319	

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler er 51,5 millioner kroner, og balanseført verdi av kundefordringer er 143,7 millioner kroner.

Som sikkerhet for lånet er det gitt 1. prioritets pant på 328,5 millioner kroner i gnr 83 , bnr 83 i Trondheim kommune. I tillegg har DNB Eiendomsholding AS pant på 150,0 millioner kroner i gnr 83, bnr 82 i Trondheim kommune som sikkerhet for selgerkreditt.

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 31.12.2023 er kr 26 677 336 (per 31.12.2022 kr 0).



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 7 Konsernregnskap

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



Årsregnskap

2023

Steinan Nedre Newco AS

Org.nr.: 927 699 680



RESULTATREGNSKAP

STEINAN NEDRE NEWCO AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		142 162 638	45 899 778
Sum driftsinntekter		142 162 638	45 899 778
Varekostnad		116 499 011	36 858 828
Annen driftskostnad	1	4 197 979	1 408 820
Sum driftskostnader		120 696 989	38 267 648
Driftsresultat		21 465 649	7 632 130
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		179 973	0
Annen rentekostnad		222 412	19 103
Annen finanskostnad		3 889 195	992 137
Resultat av finansposter		-3 931 634	-1 011 240
Resultat før skattekostnad		17 534 015	6 620 890
Skattekostnad på resultat	2	3 857 482	1 460 800
Resultat		13 676 533	5 160 090
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	3	13 676 533	5 160 090
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	13 676 533	5 160 090
Sum overføringer		13 676 533	5 160 090



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4	51 528 491	24 854 998
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	143 785 580	45 899 778
Konsernfordringer		2 720 936	11 751 812
Sum fordringer		146 506 516	57 651 590
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	26 677 336	2 821 066
Sum omløpsmidler		224 712 343	85 327 654
Sum eiendeler		224 712 343	85 327 654



BALANSE

STEINAN NEDRE NEWCO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	558 000	558 000
Overkurs	3	21 992 800	21 992 800
Annen innskutt egenkapital	3	3 966 723	3 966 723
Sum innskutt egenkapital		26 517 523	26 517 523
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	46 527 379	32 850 847
Sum opptjent egenkapital		46 527 379	32 850 847
Sum egenkapital		73 044 902	59 368 370
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	2	5 593 229	1 735 747
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	120 098 319	0
Leverandørgjeld		25 975 892	6 637 233
Konserngjeld		0	17 586 304
Sum kortsiktig gjeld		146 074 211	24 223 537
Sum gjeld		151 667 440	25 959 284
Sum egenkapital og gjeld		224 712 343	85 327 654

Trondheim, 21.03.2024
Styret i Steinan Nedre Newco AS

Anders Teodorsen
styreleder

Torry Eilertsen
styremedlem

Kåre Thorleif Claussen
styremedlem



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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. 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.

Note 1 Lønnskostnader

Steinan Nedre Newco AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 857 482	1 460 800
Skattekostnad ordinært resultat	3 857 482	1 460 800
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	17 534 015	6 620 890
Permanente forskjeller	0	19 103
Endring i midlertidige forskjeller	-26 659 619	-12 010 822
Skattepliktig inntekt	-9 125 605	-5 370 829
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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	-103 754 799	-32 639 195	71 115 604
Fordringer	143 675 001	45 899 778	-97 775 223
Sum	39 920 202	13 260 583	-26 659 619
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 496 434	-5 370 829	9 125 605
Grunnlag for utsatt skatt	25 423 768	7 889 754	-17 534 015
Utsatt skatt (22 %)	5 593 229	1 735 746	-3 857 483

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 01.01.2023	558 000	21 992 800	3 966 723	32 850 847	59 368 370
Årets resultat				13 676 533	13 676 533
Per 31.12.2023	558 000	21 992 800	3 966 723	46 527 379	73 044 902



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 4 Utviklingseiendom

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 delfelt BK2 bestående av 32 enheter ble satt i produksjon i juni 2023. Byggefeltet BB3 ble i januar 2023 solgt til søsterselskapet Steinan Nedre Utbygging AS. Beholdningsført verdi av fordeler seg som følger;

Beholding	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	51 659 341
Beholdningsførte finanskostnader	-130 850
Sum	51 528 491

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantestillelser

Selskapet har lån på til sammen kr. 120 098 319.

Lånene forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin. I tillegg betales en rammeprovisjon for byggelånene.

Lån	Ramme	Forfall	Beløp	Sikkerhet
Byggelån BK1	kr. 145 600 000	Senest 20.10.2024	88 547 264	1. pri pant eiendom
Byggelån BK2	kr. 115 850 000	Senest 31.08.2025	33 551 055	1. pri pant eiendom
Sum			122 098 319	

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler er 51,5 millioner kroner, og balanseført verdi av kundefordringer er 143,7 millioner kroner.

Som sikkerhet for lånet er det gitt 1. prioritets pant på 328,5 millioner kroner i gnr 83 , bnr 83 i Trondheim kommune. I tillegg har DNB Eiendomsholding AS pant på 150,0 millioner kroner i gnr 83, bnr 82 i Trondheim kommune som sikkerhet for selgerkreditt.

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 31.12.2023 er kr 26 677 336 (per 31.12.2022 kr 0).



Steinan Nedre Newco AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 7 Konsernregnskap

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