



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 16.10.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 24.11.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	102 961	86 782
Sum kostnader		102 961	86 782
Driftsresultat		-102 961	-86 782
Netto finans			
Annen rentekostnad	10	49 523	
Annen finanskostnad			21 500
Sum finanskostnader		49 523	21 500
Netto finans		-49 523	-21 500
Ordinært resultat før skattekostnad		-152 484	-108 282
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-32 885	-6 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		-119 599	-101 787
Årsresultat		-119 599	-101 787
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-119 599	-101 787
Totalresultat		-119 599	-101 787
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-119 599	-101 787
Sum overføringer og disponeringer		-119 599	-101 787



Balanse


Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	437 906	405 022
Sum immaterielle eiendeler		437 906	405 022
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	98 165 699	49 440 750
Sum varige driftsmidler		98 165 699	49 440 750
Sum anleggsmidler		98 603 605	49 845 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6		
Fordringer			
Kundefordringer		97 526	
Andre kortsiktige fordringer	8, 10	82 174 603	214 773 858
Sum fordringer		82 272 130	214 773 858
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 461 722	5 063 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 461 722	5 063 888
Sum omløpsmidler		83 733 851	219 837 746
SUM EIENDELER		182 337 456	269 683 517
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	73 373	73 373
Overkurs	5	5 467 036	5 467 036




Balanse


Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		5 540 409	5 540 409
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	221 384	101 786
Sum opptjent egenkapital		-221 384	-101 786
Sum egenkapital		5 319 024	5 438 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	8, 10	46 672 945	25 160 818
Sum annen langsiktig gjeld		46 672 945	25 160 818
Sum langsiktig gjeld		46 672 945	25 160 818
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	87 279 977	201 256 495
Leverandørgjeld		20 515 782	37 827 582
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld	8	22 549 728	
Sum kortsiktig gjeld		130 345 487	239 084 077
Sum gjeld		177 018 432	264 244 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		182 337 456	269 683 517




 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020

 Legally signed by
Arne Marius Djonne
20.10.2020

 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020

Årsregnskap





2019

Sorgenfri Utbyggingselskap AS

Org.nr.: 992 539 763

**Sorgenfri Utbyggingsselskap AS****Resultatregnskap**

	Note	2019	
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>102 961</u>	<u>86 782</u>
Sum driftskostnader		<u>102 961</u>	<u>86 782</u>
Driftsresultat		<u>-102 961</u>	<u>-86 782</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad	10	49 523	0
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>21 500</u>
Resultat av finansposter		<u>-49 523</u>	<u>-21 500</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-152 484</u>	<u>-108 282</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-32 885</u>	<u>-6 495</u>
Årsresultat		<u>-119 599</u>	<u>-101 787</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>-119 599</u>	<u>-101 787</u>
Sum overføringer		<u>-119 599</u>	<u>-101 787</u>


 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020 Legally signed by
Arne Marius Djonne
20.10.2020 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020




Sorgenfri Utbyggingsselskap AS


Balanse


	Note	2019	
Eiendeler			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	437 906	405 022
Sum immaterielle eiendeler		<u>437 906</u>	<u>405 022</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	98 165 699	49 440 750
Sum varige driftsmidler		<u>98 165 699</u>	<u>49 440 750</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Sum anleggsmidler		<u>98 603 605</u>	<u>49 845 772</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		97 526	0
Andre kortsiktige fordringer	8, 10	82 174 603	214 773 858
Sum fordringer		<u>82 272 130</u>	<u>214 773 858</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 461 722	5 063 888
Sum omløpsmidler		<u>83 733 851</u>	<u>219 837 746</u>
Sum eiendeler		<u>182 337 456</u>	<u>269 683 517</u>

 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
20.10.2020

 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020

**Sorgenfri Utbyggingselskap AS****Balanse**

	Note	2019	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
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>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-221 384	-101 786
Sum opptjent egenkapital		<u>-221 384</u>	<u>-101 786</u>
Sum egenkapital		<u>5 319 024</u>	<u>5 438 623</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lån	8, 10	46 672 945	25 160 818
Sum annen langsiktig gjeld		<u>46 672 945</u>	<u>25 160 818</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	87 279 977	201 256 495
Leverandørgjeld		20 515 782	37 827 582
Annen kortsiktig gjeld	8	22 549 728	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>130 345 487</u>	<u>239 084 077</u>
Sum gjeld		<u>177 018 432</u>	<u>264 244 895</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>182 337 456</u>	<u>269 683 517</u>

Trondheim, 16.10.2020
Styret i Sorgenfri Utbyggingselskap AS


Anders Teodorsen
styreleder


Rune Pedersen
styremedlem


Rigmor Frost
styremedlem


Arne Marius Djonne
styremedlem


Marte Skistad Ødegaard
daglig leder

 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020


 Legally signed by
Arne Marius Djonne
20.10.2020


 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020





Sorgenfri Utbyggingsselskap AS


Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020

 Legally signed by
Arne Marius Djonne
20.10.2020

 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis 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 2019

 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020

 Legally signed by
Arne Marius Djonne
20.10.2020

 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr. 9 528. 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	733,74	73 374
Sum	100		73 374


Eierstruktur


De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:


	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frost Holding AS	50	50,0	50,0
Veidekke Eiendom AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0





Sorgenfri Utbyggingsselskap AS
Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020

 Legally signed by
Arne Marius Djonne
20.10.2020

 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020

Note 4 Skatt


Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-32 885	-6 495
Skattekostnad ordinært resultat	<u>-32 885</u>	<u>-6 495</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-152 484	-108 282
Permanente forskjeller	3 004	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 147 690	-1 435 632
Skattepliktig inntekt	<u>-2 297 170</u>	<u>-1 543 914</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>


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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	4 929 589	2 819 763	-2 109 826
Gevinst – og tapskonto	-151 459	-189 323	-37 864
Sum	<u>4 778 130</u>	<u>2 630 440</u>	<u>-2 147 690</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 768 615	-4 471 446	2 297 170
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>-1 990 485</u>	<u>-1 841 006</u>	<u>149 480</u>
Utsatt skattefordel (22 %)	-437 907	-405 021	32 886





Sorgenfri Utbyggingsselskap AS
 Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020

 Legally signed by
Arne Marius Djonne
20.10.2020

 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2019	73 373	5 467 036	-101 786	5 438 623
Årets resultat	0	0	-119 599	-119 599
Egenkapital 31. desember 2019	73 373	5 467 036	-221 385	5 319 024

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et lån på kroner 87 279 977 i Handelsbanken. Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet 01.09.2020.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2019 : kr. 87 279 977
 Pantsikkerhet - 1. prioritet: kr. 600 000 000

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i gnr. 73, bnr. 72, 265, 270, 275, 272, 274 og 271 i Trondheim kommune.

Selskapet er også solidarisk ansvarlig for lån i Handelsbanken i Nærbyen Boligsalg AS.


Note 7 - Varige driftsmidler


	Tomt	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	5 010 563	44 430 187	49 440 750
Tilgang	0	48 724 948	48 724 948
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	5 010 563	93 155 135	98 165 698
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	5 010 563	93 155 135	98 165 698
Årets avskrivninger	0	0	0
Avskrivningsplan	0 %	0 %	

Selskapet har et næringsbygg under oppføring. Bygget avskrives ikke før ferdigstillelse.




Sorgenfri Utbyggingsselskap AS
Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Rigmor Frost
19.10.2020

 Legally signed by
Rune Pedersen
20.10.2020

 Legally signed by
Marte Dille Skistad
20.10.2020

 Legally signed by
Arne Marius Dønne
20.10.2020

 Legally signed by
Anders Teodorsen
21.10.2020

Note 8 - Mellomværende med nærstående

Fordringer på nærstående:

	2019	2018
Andre fordringer	0	0
Nærbyen Boligsalg AS	0	169 525 451
Nærbyen Utleiebolig AS	67 823 062	35 465 167
Nærbyen Parkering AS	11 384 100	5 093 379
Sum	79 207 162	210 083 997

Gjeld til nærstående:

	2019	2018
Langsiktig ansvarlig lån	-46 672 945	-25 160 818
Nærbyen Boligsalg AS	-22 519 605	0
Kortsiktig gjeld	0	0
Sum	-69 192 550	-25 160 818

Note 9 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 10 - Renter

Rentekostnader knyttet til ansvarlig lån og lån fra kredittinstitusjon fordeles basert på fordelingsnøkler mellom selskapet og Nærbyen Boligsalg AS, Nærbyen Utleiebolig AS og Nærbyen Parkering AS. Rentekostnader fordelt presenteres netto i årsregnskapet. Rentekostnader knyttet til oppføring av eget bygg balanseføres.



Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

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

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

Til generalforsamlingen i
Sorgenfri Utbyggingsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sorgenfri Utbyggingsselskap AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 119 599. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav


Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

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

Oslo, 23. oktober 2020
VIDI REVISJON AS


Loyd Espen Fagereng
statsautorisert revisor