



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	915 603 971
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STEINAN NEDRE UTBYGGING AS
Forretningsadresse:	c/o Nordr Norge AS Beddingen 16 7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nordr Norge AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 28.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		220 085 327	141 960 252
Annen driftsinntekt		2 000 000	
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>222 085 327</b>	<b>141 960 252</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		194 116 578	121 327 121
Annen driftskostnad	2	7 208 947	2 043 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>201 325 525</b>	<b>123 370 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 759 802</b>	<b>18 589 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 767	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 767</b>	
Annen rentekostnad		2 755 320	3 384
Annen finanskostnad		5 106 287	5 062 524
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 861 607</b>	<b>5 065 909</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 845 840</b>	<b>-5 065 909</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 913 963</b>	<b>13 523 851</b>
Skattekostnad på resultat	3	2 841 072	2 975 247
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		10 072 891	10 548 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 6	<b>34 865 174</b>	<b>101 238 834</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	147 470 313	157 843 867
Konsernfordringer	3, 7	4 431 151	25 420 423
<b>Sum fordringer</b>		<b>151 901 464</b>	<b>183 264 290</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			13 765
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>13 765</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>186 766 639</b>	<b>284 516 889</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>186 766 639</b>	<b>284 516 889</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	169 200	169 200
Overkurs	4	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	4	22 190 351	22 190 351
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 420 192</b>	<b>25 420 192</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	4	-7 676 191	8 064 187
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 676 191</b>	<b>8 064 187</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 744 001</b>	<b>33 484 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	4 593 891	9 033 485
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 593 891</b>	<b>9 033 485</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 593 891</b>	<b>9 033 485</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	109 405 513	
Leverandørgjeld		10 157 536	11 249 787
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	3, 7	44 845 747	219 351 707
Annen kortsiktig gjeld		19 950	11 397 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 428 746</b>	<b>241 999 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>169 022 637</b>	<b>251 032 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 766 639</b>	<b>284 516 889</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 392638

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 915 603 971  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEINAN NEDRE UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS  
Beddingen 16  
7042 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nordr Norge AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

**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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023

---

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: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		220 085 327	141 960 252
Annen driftsinntekt		2 000 000	
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>222 085 327</b>	<b>141 960 252</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		194 116 578	121 327 121
Annen driftskostnad	2	7 208 947	2 043 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>201 325 525</b>	<b>123 370 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 759 802</b>	<b>18 589 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 767	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 767</b>	
Annen rentekostnad		2 755 320	3 384
Annen finanskostnad		5 106 287	5 062 524
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 861 607</b>	<b>5 065 909</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 845 840</b>	<b>-5 065 909</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	2 841 072	2 975 247
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		10 072 891	10 548 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 072 891</b>	<b>10 548 604</b>



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 6

Sum anleggsmidler 0 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 5, 6 34 865 174 101 238 834

#### Fordringer

Kundefordringer 6 147 470 313 157 843 867

Konsernfordringer 3, 7 4 431 151 25 420 423

Sum fordringer 151 901 464 183 264 290

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 13 765

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 13 765

Sum omløpsmidler 186 766 639 284 516 889

SUM EIENDELER 186 766 639 284 516 889

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 169 200 169 200

Overkurs 4 3 060 641 3 060 641

Annen innskutt egenkapital 4 22 190 351 22 190 351

Sum innskutt egenkapital 25 420 192 25 420 192

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 -7 676 191 8 064 187

Udekket tap 4 -7 676 191 8 064 187

Sum opptjent egenkapital -7 676 191 8 064 187

Sum egenkapital 17 744 001 33 484 380

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	3	4 593 891	9 033 485
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>4 593 891</b>	<b>9 033 485</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 593 891</b>	<b>9 033 485</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	109 405 513	
Leverandørgjeld		10 157 536	11 249 787
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	3, 7	44 845 747	219 351 707
Annen kortsiktig gjeld		19 950	11 397 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 428 746</b>	<b>241 999 024</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>169 022 637</b>	<b>251 032 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>186 766 639</b>	<b>284 516 889</b>



Organisasjonsnr: 915 603 971  
STEINAN NEDRE UTBYGGING 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  
2022  
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971

## Årsberetning 2022 for Steinan Nedre Utbygging AS

### Virksomheten

Steinan Nedre Utbygging AS har utviklet et eiendomsprosjekt bestående av 2 boligblokker beliggende på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Blokk BB1 bestående av 52 leiligheter ble ferdigstilt sommeren 2022, og 51 leiligheter var ved årsskiftet solgt og overlevert. Den siste leiligheten har selskapet beholdt som visningsleilighet. Blokk BB2 bestående av 56 leiligheter er i produksjon. Ved årsskiftet var 51 leiligheter solgt tilsvarende en salgsgrad på 80,8 %.

### Økonomi

I 2022 (2021) ble selskapets omsetning 222,1 (142,0) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skatt på 12,9 (13,5) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 20,8 (18,6) millioner kroner. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 77,2 (-101,0) millioner kroner, og fra finansieringsaktiviteter -77,2 (101,0) millioner kroner,

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Fremtidig utvikling

Prosjektet har fulgt forventet fremdriftsplan, og overleveringene på blokk BB1 har gått som planlagt. Salget av blokk BB2 er så langt i henhold til salgsbudsjettet, og styret har stor tro på at alle leiligheter vil være solgt for blokken ferdigstilles i mai 2023. I januar 2023 kjøpte selskapet også et nytt prosjekt BB3 som består av 40 leiligheter. Prosjektet ventes å bli ferdigstilt våren 2024.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intradrt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Selskapet har byggelån og er med i konsernkontoordningen til morselskapet. Svingningene i rentemarkedet vil i noen grad kunne påvirke selskapets inntjening. Selskapet er ikke eksponert mot svingninger i valutamarkedet.

### Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kjøperne ikke får overta leilighetene før oppgjør har funnet sted.

### Likviditetsrisiko

Styret anser likviditeten i selskapet som forsvarlig da byggeprosjektene er finansiert via byggelån. I tillegg er selskapet med i konsernets konsernkontoordning som sikrer nødvendig likviditet.

### Arbeidsmiljø, likestilling, diskriminering og åpenhetsloven

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av 3 menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har allikevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

I forbindelse med åpenhetsloven er det utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet. Redegjørelsen inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS som publiseres på [www.nordr.com](http://www.nordr.com).



### Forhold som påvirker det ytre miljøet

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko, og vurdert denne i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer, og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke arbeidet med spesielle forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

### Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skatt på kr. 10 072 891 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	10 072 891

Trondheim, 24.03.2023  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

---

Anders Teodorsen  
styremedlem

---

Ørjan Vårdal  
styreleder

---

Arne Marius Djønn  
styremedlem/daglig leder



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Salgsinntekt		220 085 327	141 960 252
Annen driftsinntekt		2 000 000	0
Sum driftsinntekter	1	<u>222 085 327</u>	<u>141 960 252</u>
Varekostnad		194 116 578	121 327 121
Annen driftskostnad	2	<u>7 208 947</u>	<u>2 043 372</u>
Sum driftskostnader		<u>201 325 525</u>	<u>123 370 492</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>20 759 802</u></b>	<b><u>18 589 760</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 767	0
Annen rentekostnad		2 755 320	3 384
Annen finanskostnad		<u>5 106 287</u>	<u>5 062 524</u>
Resultat av finansposter		<u>-7 845 840</u>	<u>-5 065 909</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>12 913 963</u></b>	<b><u>13 523 851</u></b>
Skattekostnad på resultat	3	2 841 072	2 975 247
<b>Årsresultat</b>	4	<b><u>10 072 891</u></b>	<b><u>10 548 604</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		<u>10 072 891</u>	<u>10 548 604</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>10 072 891</u></b>	<b><u>10 548 604</u></b>



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	5, 6	34 865 174	101 238 834
Kundefordringer	6	147 470 313	157 843 867
Konsernfordringer	3	0	25 420 423
Konsernkonto mellomværende	7	4 431 151	0
Sum fordringer		<u>151 901 464</u>	<u>183 264 290</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	13 765
Sum omløpsmidler		<u>186 766 639</u>	<u>284 516 889</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>186 766 639</b></u>	<u><b>284 516 889</b></u>

**Steinan Nedre Utbygging AS****Balanse**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	169 200	169 200
Overkurs	4	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	4	<u>22 190 351</u>	<u>22 190 351</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>25 420 192</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>-7 676 191</u>	<u>8 064 187</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-7 676 191</u>	<u>8 064 187</u>
Sum egenkapital		<u>17 744 001</u>	<u>33 484 380</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	<u>4 593 891</u>	<u>9 033 485</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 593 891</u>	<u>9 033 485</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	109 405 513	0
Leverandørgjeld		10 157 536	11 249 787
Konserngjeld	3	44 845 747	100 783 479
Konsernkonto mellomværende	7	0	118 568 228
Annen kortsiktig gjeld		<u>19 950</u>	<u>11 397 530</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>164 428 746</u>	<u>241 999 024</u>
Sum gjeld		<u>169 022 637</u>	<u>251 032 509</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>186 766 639</b></u>	<u><b>284 516 889</b></u>

Trondheim, 24.03.2023  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen  
styremedlem

Ørjan Vårdal  
styreleder

Arne Marius Djørne  
styremedlem/daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

### Steinan Nedre Utbygging AS

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		12 913 963	13 523 851
Endring i varelager		66 373 660	-10 668 238
Endring i kundefordringer		10 373 554	-142 073 596
Endring i leverandørgjeld		-1 092 251	6 952 023
Endring i forbindelse med fisjon		0	19 908 451
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-11 377 580	11 377 580
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>77 191 346</u>	<u>-100 979 929</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbet. ved opptrekk av gjeld til kredittinstitusjon		109 405 513	37 213 303
Endring i konsernkontoordning		-122 999 379	0
Endring i konserngjeld		-63 611 244	63 764 777
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-77 205 110</u>	<u>100 978 080</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		-13 765	-1 849
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>13 765</u>	<u>15 613</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>0</u>	<u>13 764</u>



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

---

#### Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for øvrige selskap.

#### 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 foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. 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.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 1 Salgsinntekter

Geografisk fordeling	2022	2021
Trondheim kommune	222 085 327	141 960 252
<b>Sum</b>	<b>222 085 327</b>	<b>141 960 252</b>

#### Note 2 Lønnskostnader og revisjonskostnader

Selskaper har ingen ansatte, og har verken i 2022 eller 2021 hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 55 000 inklusive merverdiavgift. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inklusive merverdiavgift.

**Steinan Nedre Utbygging AS**

## Noter til årsregnskapet for 2022

**Note 3 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 280 666	366 359
Endring i utsatt skatt	-4 439 594	2 608 888
Skattekostnad ordinært resultat	2 841 072	2 975 247
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	12 913 963	13 523 851
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	20 179 973	-38 944 275
Mottatt konsernbidrag	0	25 420 423
Avgitt konsernbidrag	-33 093 935	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1	0
Skattepliktig inntekt	0	-1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 280 665	5 592 493
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 280 666	-5 592 493
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-124 923 721	-115 117 302	9 806 419
Fordringer	147 470 313	157 843 867	10 373 554
Endring som følge av fisjon	0 0		0
Sum	22 546 592	42 726 565	20 179 973
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1	-1
Avskåret rentefradrag	-1 665 266	-1 665 266	0
Grunnlag for utsatt skatt	20 881 326	41 061 298	20 179 972
Utsatt skatt (22 %)	4 593 892	9 033 486	4 439 594



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2021	169 200	3 060 641	22 190 351	8 064 187	33 484 380
Årets resultat				10 072 891	10 072 891
Konsernbidrag avgitt				-25 813 269	-25 813 269
Per 31.12.2022	169 200	3 060 641	22 190 351	-7 676 191	17 744 001

#### Note 5 Utviklingseiendom

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Ved årsskiftet var ett byggetrinn overlevert og ett byggetrinn i produksjon. Beholdningsførte verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	23 623 261
Beholdningsførte finanskostnader	5 926 811
Ferdigstilt, usolgt enhet	5 315 102
<b>Sum</b>	<b>34 865 174</b>

#### Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Selskapet har per 31.12.2022 gjeld til kredittinstitusjoner på kr. 109 405 513.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden per 31.12.2022 er kr. 182 335 487. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader.

#### Note 7 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet et konsernkontosystem sammen med de øvrige konsernselskapene, 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 var per 31.12.2022 er kr. 4 431 151 og kr. -118 568 228 per 31.12.2021.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

---

#### **Note 8 Konsernregnskap**

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



Til generalforsamlingen i Steinan Nedre Utbygging AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinan Nedre Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

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



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

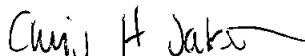
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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 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, 24. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor



 BankID Signing  
Ørjan Vårdal  
2023-03-27

 BankID Signing  
Arne Marius Djøgne  
2023-03-28

 BankID Signing  
Anders Teodorsen  
2023-03-28

Årsregnskap  
2022  
Steinan Nedre Utbygging AS

Org.nr.: 915 603 971

## Årsberetning 2022 for Steinan Nedre Utbygging AS

### Virksomheten

Steinan Nedre Utbygging AS har utviklet et eiendomsprosjekt bestående av 2 boligblokker beliggende på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Blokk BB1 bestående av 52 leiligheter ble ferdigstilt sommeren 2022, og 51 leiligheter var ved årsskiftet solgt og overlevert. Den siste leiligheten har selskapet beholdt som visningsleilighet. Blokk BB2 bestående av 56 leiligheter er i produksjon. Ved årsskiftet var 51 leiligheter solgt tilsvarende en salgsgrad på 80,8 %.

### Økonomi

I 2022 (2021) ble selskapets omsetning 222,1 (142,0) millioner kroner, og selskapet fikk et resultat før skatt på 12,9 (13,5) millioner kroner. Selskapets driftsresultat ble 20,8 (18,6) millioner kroner. Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var 77,2 (-101,0) millioner kroner, og fra finansieringsaktiviteter -77,2 (101,0) millioner kroner,

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Fremtidig utvikling

Prosjektet har fulgt forventet fremdriftsplan, og overleveringene på blokk BB1 har gått som planlagt. Salget av blokk BB2 er så langt i henhold til salgsbudsjettet, og styret har stor tro på at alle leiligheter vil være solgt for blokken ferdigstilles i mai 2023. I januar 2023 kjøpte selskapet også et nytt prosjekt BB3 som består av 40 leiligheter. Prosjektet ventes å bli ferdigstilt våren 2024.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intradrt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Selskapet har byggelån og er med i konsernkontoordningen til morselskapet. Svingningene i rentemarkedet vil i noen grad kunne påvirke selskapets inntjening. Selskapet er ikke eksponert mot svingninger i valutamarkedet.

### Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kjøperne ikke får overta leilighetene før oppgjør har funnet sted.

### Likviditetsrisiko

Styret anser likviditeten i selskapet som forsvarlig da byggeprosjektene er finansiert via byggelån. I tillegg er selskapet med i konsernets konsernkontoordning som sikrer nødvendig likviditet.

### Arbeidsmiljø, likestilling, diskriminering og åpenhetsloven

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er en mann. Styret består av 3 menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har allikevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

I forbindelse med åpenhetsloven er det utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet. Redegjørelsen inngår i konsernregnskapet til Nordr Holding AS som publiseres på [www.nordr.com](http://www.nordr.com).



### Forhold som påvirker det ytre miljøet

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko, og vurdert denne i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer, og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke arbeidet med spesielle forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

### Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skatt på kr. 10 072 891 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	10 072 891

Trondheim, 24.03.2023  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

---

Anders Teodorsen  
styremedlem

---

Ørjan Vårdal  
styreleder

---

Arne Marius Djønn  
styremedlem/daglig leder



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Salgsinntekt		220 085 327	141 960 252
Annen driftsinntekt		2 000 000	0
Sum driftsinntekter	1	<u>222 085 327</u>	<u>141 960 252</u>
Varekostnad		194 116 578	121 327 121
Annen driftskostnad	2	<u>7 208 947</u>	<u>2 043 372</u>
Sum driftskostnader		<u>201 325 525</u>	<u>123 370 492</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>20 759 802</u></b>	<b><u>18 589 760</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 767	0
Annen rentekostnad		2 755 320	3 384
Annen finanskostnad		<u>5 106 287</u>	<u>5 062 524</u>
Resultat av finansposter		<u>-7 845 840</u>	<u>-5 065 909</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>12 913 963</u></b>	<b><u>13 523 851</u></b>
Skattekostnad på resultat	3	2 841 072	2 975 247
<b>Årsresultat</b>	4	<b><u>10 072 891</u></b>	<b><u>10 548 604</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		<u>10 072 891</u>	<u>10 548 604</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>10 072 891</u></b>	<b><u>10 548 604</u></b>



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	5, 6	34 865 174	101 238 834
Kundefordringer	6	147 470 313	157 843 867
Konsernfordringer	3	0	25 420 423
Konsernkonto mellomværende	7	4 431 151	0
Sum fordringer		<u>151 901 464</u>	<u>183 264 290</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	13 765
Sum omløpsmidler		<u>186 766 639</u>	<u>284 516 889</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>186 766 639</b></u>	<u><b>284 516 889</b></u>

**Steinan Nedre Utbygging AS****Balanse**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	169 200	169 200
Overkurs	4	3 060 641	3 060 641
Annen innskutt egenkapital	4	<u>22 190 351</u>	<u>22 190 351</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>25 420 192</u>	<u>25 420 192</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>-7 676 191</u>	<u>8 064 187</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-7 676 191</u>	<u>8 064 187</u>
Sum egenkapital		<u>17 744 001</u>	<u>33 484 380</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	<u>4 593 891</u>	<u>9 033 485</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 593 891</u>	<u>9 033 485</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	109 405 513	0
Leverandørgjeld		10 157 536	11 249 787
Konserngjeld	3	44 845 747	100 783 479
Konsernkonto mellomværende	7	0	118 568 228
Annen kortsiktig gjeld		<u>19 950</u>	<u>11 397 530</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>164 428 746</u>	<u>241 999 024</u>
Sum gjeld		<u>169 022 637</u>	<u>251 032 509</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>186 766 639</b></u>	<u><b>284 516 889</b></u>

Trondheim, 24.03.2023  
Styret i Steinan Nedre Utbygging AS

Anders Teodorsen  
styremedlem

Ørjan Vårdal  
styreleder

Arne Marius Djørne  
styremedlem/daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

### Steinan Nedre Utbygging AS

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		12 913 963	13 523 851
Endring i varelager		66 373 660	-10 668 238
Endring i kundefordringer		10 373 554	-142 073 596
Endring i leverandørgjeld		-1 092 251	6 952 023
Endring i forbindelse med fisjon		0	19 908 451
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-11 377 580	11 377 580
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>77 191 346</u>	<u>-100 979 929</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbet. ved opptrekk av gjeld til kredittinstitusjon		109 405 513	37 213 303
Endring i konsernkontoordning		-122 999 379	0
Endring i konserngjeld		-63 611 244	63 764 777
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-77 205 110</u>	<u>100 978 080</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		-13 765	-1 849
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>13 765</u>	<u>15 613</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>0</u>	<u>13 764</u>



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

---

#### Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for øvrige selskap.

#### 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 foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. 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.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

---

#### Note 1 Salgsinntekter

Geografisk fordeling	2022	2021
Trondheim kommune	222 085 327	141 960 252
<b>Sum</b>	<b>222 085 327</b>	<b>141 960 252</b>

#### Note 2 Lønnskostnader og revisjonskostnader

Selskaper har ingen ansatte, og har verken i 2022 eller 2021 hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader til daglig leder eller styremedlemmer.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 55 000 inklusive merverdiavgift. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inklusive merverdiavgift.

**Steinan Nedre Utbygging AS**

## Noter til årsregnskapet for 2022

**Note 3 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 280 666	366 359
Endring i utsatt skatt	-4 439 594	2 608 888
Skattekostnad ordinært resultat	2 841 072	2 975 247
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	12 913 963	13 523 851
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	20 179 973	-38 944 275
Mottatt konsernbidrag	0	25 420 423
Avgitt konsernbidrag	-33 093 935	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1	0
Skattepliktig inntekt	0	-1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 280 665	5 592 493
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 280 666	-5 592 493
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-124 923 721	-115 117 302	9 806 419
Fordringer	147 470 313	157 843 867	10 373 554
Endring som følge av fisjon	0 0		0
Sum	22 546 592	42 726 565	20 179 973
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1	-1
Avskåret rentefradrag	-1 665 266	-1 665 266	0
Grunnlag for utsatt skatt	20 881 326	41 061 298	20 179 972
Utsatt skatt (22 %)	4 593 892	9 033 486	4 439 594



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2021	169 200	3 060 641	22 190 351	8 064 187	33 484 380
Årets resultat				10 072 891	10 072 891
Konsernbidrag avgitt				-25 813 269	-25 813 269
Per 31.12.2022	169 200	3 060 641	22 190 351	-7 676 191	17 744 001

#### Note 5 Utviklingseiendom

Selskapet utvikler et boligprosjekt på Øvre Steinaunet i Trondheim kommune. Ved årsskiftet var ett byggetrinn overlevert og ett byggetrinn i produksjon. Beholdningsførte verdi for prosjektet fordeler seg som følger;

Beholdinger	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	23 623 261
Beholdningsførte finanskostnader	5 926 811
Ferdigstilt, usolgt enhet	5 315 102
<b>Sum</b>	<b>34 865 174</b>

#### Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Selskapet har per 31.12.2022 gjeld til kredittinstitusjoner på kr. 109 405 513.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden per 31.12.2022 er kr. 182 335 487. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader.

#### Note 7 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet et konsernkontosystem sammen med de øvrige konsernselskapene, 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 var per 31.12.2022 er kr. 4 431 151 og kr. -118 568 228 per 31.12.2021.



## Steinan Nedre Utbygging AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

---

#### **Note 8 Konsernregnskap**

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