



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLEBY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torry Eilertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		313 621 387	358 131 577
Annen driftsinntekt	1	31 453	26 408
Sum inntekter		313 652 840	358 157 985
Kostnader			
Varekostnad	2	262 008 166	292 390 541
Annen driftskostnad	2,3	10 896 330	7 760 781
Sum kostnader		272 904 496	300 151 322
Driftsresultat		40 748 344	58 006 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	2 011 924	1 873 562
Sum finansinntekter		2 011 924	1 873 562
Annen rentekostnad	5	11 986 863	17 123 856
Sum finanskostnader		11 986 863	17 123 856
Netto finans		-9 974 939	-15 250 294
Ordinært resultat før skattekostnad		30 773 405	42 756 369
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 787 452	9 432 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 985 953	33 323 465
Årsresultat		23 985 953	33 323 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	35 000 495	59 466 071
Sum varige driftsmidler		35 000 495	59 466 071
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	13 600 038	11 294 077
Sum finansielle anleggsmidler		13 600 038	11 294 077
Sum anleggsmidler		48 600 533	70 760 148
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	491 893 155	598 223 534
Sum varer		491 893 155	598 223 534
Fordringer			
Kundefordringer	10	86 619 904	192 472 957
Konsernfordringer		72 158 692	72 623 619
Sum fordringer		158 778 596	265 096 576
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	39 700 076	24 600 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 700 076	24 600 488
Sum omløpsmidler		690 371 827	887 920 598
SUM EIENDELER		738 972 360	958 680 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12,13	941 766	1 030 770
Overkurs	13	256 669 231	256 699 231
Sum innskutt egenkapital		257 610 997	257 730 001
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	31 945 342	63 591 562
Sum opptjent egenkapital		31 945 342	63 591 562
Sum egenkapital		289 556 339	321 321 563
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	24 869 000	30 337 060
Andre avsetninger for forpliktelser	7	35 000 495	59 466 071
Sum avsetninger for forpliktelser		59 869 495	89 803 131
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	233 600 000	307 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		233 600 000	307 000 000
Sum langsiktig gjeld		293 469 495	396 803 131
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	122 630 377	201 579 239
Leverandørgjeld		10 212 324	18 840 252
Betalbar skatt	6	7 844 818	11 344 968
Kortsiktig konserngjeld	6	2 917 900	3 461 716
Annen kortsiktig gjeld		12 341 107	5 359 877
Sum kortsiktig gjeld		155 946 526	240 586 052
Sum gjeld		449 416 021	637 389 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 972 360	958 710 746



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,4	313 021 387	358 131 577
Annen driftsinntekt	1,4	4 275 366	3 037 235
Sum inntekter		317 296 753	361 168 812
Kostnader			
Varekostnad	10	262 136 861	292 490 167
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 367 850	3 144 912
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	6 598 125
Annen driftskostnad	5,10	14 814 683	9 306 918
Sum kostnader		280 319 394	311 540 122
Driftsresultat		36 977 359	49 628 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		265 135	166 909
Annen finansinntekt		1 504	7 738
Sum finansinntekter		266 639	174 647
Annen rentekostnad	8,11	12 784 027	17 734 928
Annen finanskostnad		111 687	9 294
Sum finanskostnader		12 895 714	17 744 222
Netto finans		-12 629 075	-17 569 575
Ordinært resultat før skattekostnad		24 348 284	32 059 115
Skattekostnad på ordinært resultat	16	5 505 924	7 079 700
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 842 360	24 979 415
Årsresultat		18 842 360	24 979 415



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6,7,1 1	74 518 497	133 626 526
Sum varige driftsmidler		74 518 497	133 626 526
Sum anleggsmidler		74 518 497	133 626 526
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8,10,1 1	491 893 155	598 223 534
Sum varer		491 893 155	598 223 534
Fordringer			
Kundefordringer	3,11	87 060 772	193 099 341
Andre fordringer		744 542	307 478
Sum fordringer		87 805 314	193 406 819
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	71 562 323	33 032 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 562 323	33 032 001
Sum omløpsmidler		651 260 792	824 662 354
SUM EIENDELER		725 779 289	958 288 880
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,13	941 766	1 030 770



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	13	256 663 661	256 669 231
Ikke registrert kapitalforhøyelse	13		-23 140
Sum innskutt egenkapital		257 605 427	257 676 861
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	10 085 794	46 275 609
Sum opptjent egenkapital		10 085 794	46 275 609
Sum egenkapital		267 691 221	303 952 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	22 543 115	28 655 302
Andre avsetninger for forpliktelser	1,7	35 000 495	59 466 071
Sum avsetninger for forpliktelser		57 543 610	88 121 373
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	247 200 000	321 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		247 200 000	321 600 000
Sum langsiktig gjeld		304 743 610	409 721 373
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	122 630 377	208 613 386
Leverandørgjeld		10 282 184	19 014 540
Betalbar skatt	16	7 844 817	11 344 968
Skyldige offentlige avgifter		263 112	276 267
Annen kortsiktig gjeld		12 323 968	5 365 875
Sum kortsiktig gjeld		153 344 458	244 615 036
Sum gjeld		458 088 068	654 336 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		725 779 289	958 288 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 667996

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLEBY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torry Eilertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022

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: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		313 621 387	358 131 577
Annen driftsinntekt	1	31 453	26 408
Sum inntekter		313 652 840	358 157 985
Kostnader			
Varekostnad	2	262 008 166	292 390 541
Annen driftskostnad	2,3	10 896 330	7 760 781
Sum kostnader		272 904 496	300 151 322
Driftsresultat		40 748 344	58 006 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	2 011 924	1 873 562
Sum finansinntekter		2 011 924	1 873 562
Annen rentekostnad	5	11 986 863	17 123 856
Sum finanskostnader		11 986 863	17 123 856
Netto finans		-9 974 939	-15 250 294
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 787 452	9 432 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 985 953	33 323 465
Årsresultat		23 985 953	33 323 465



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7 35 000 495 59 466 071
Sum varige driftsmidler 35 000 495 59 466 071

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 13 600 038 11 294 077
Sum finansielle anleggsmidler 13 600 038 11 294 077

Sum anleggsmidler 48 600 533 70 760 148

Omløpsmidler

Varer

Varer 9 491 893 155 598 223 534
Sum varer 491 893 155 598 223 534

Fordringer

Kundefordringer 10 86 619 904 192 472 957
Konsernfordringer 72 158 692 72 623 619
Sum fordringer 158 778 596 265 096 576

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 11 39 700 076 24 600 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 39 700 076 24 600 488

Sum omløpsmidler 690 371 827 887 920 598

SUM EIENDELER 738 972 360 958 680 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 12,13 941 766 1 030 770
Overkurs 13 256 669 231 256 699 231
Sum innskutt egenkapital 257 610 997 257 730 001

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 13 31 945 342 63 591 562



Sum opptjent egenkapital		31 945 342	63 591 562
Sum egenkapital		289 556 339	321 321 563
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	24 869 000	30 337 060
Andre avsetninger for forpliktelseser	7	35 000 495	59 466 071
Sum avsetninger for forpliktelseser		59 869 495	89 803 131
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	233 600 000	307 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		233 600 000	307 000 000
Sum langsiktig gjeld		293 469 495	396 803 131
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	122 630 377	201 579 239
Leverandørgjeld		10 212 324	18 840 252
Betalbar skatt	6	7 844 818	11 344 968
Kortsiktig konserngjeld	6	2 917 900	3 461 716
Annen kortsiktig gjeld		12 341 107	5 359 877
Sum kortsiktig gjeld		155 946 526	240 586 052
Sum gjeld		449 416 021	637 389 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 972 360	958 710 746



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 4	313 021 387	358 131 577
Annen driftsinntekt	1, 4	4 275 366	3 037 235
Sum inntekter		317 296 753	361 168 812
Kostnader			
Varekostnad	10	262 136 861	292 490 167
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 367 850	3 144 912
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	6 598 125
Annen driftskostnad	5, 10	14 814 683	9 306 918
Sum kostnader		280 319 394	311 540 122
Driftsresultat		36 977 359	49 628 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		265 135	166 909
Annen finansinntekt		1 504	7 738
Sum finansinntekter		266 639	174 647
Annen rentekostnad	8, 11	12 784 027	17 734 928
Annen finanskostnad		111 687	9 294
Sum finanskostnader		12 895 714	17 744 222
Netto finans		-12 629 075	-17 569 575
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	16	5 505 924	7 079 700
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 842 360	24 979 415
Årsresultat		18 842 360	24 979 415



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6, 7, 11	74 518 497	133 626 526
Sum varige driftsmidler		74 518 497	133 626 526
Sum anleggsmidler		74 518 497	133 626 526

Omløpsmidler

Varer

Varer	8, 10, 11	491 893 155	598 223 534
Sum varer		491 893 155	598 223 534

Fordringer

Kundefordringer	3, 11	87 060 772	193 099 341
Andre fordringer		744 542	307 478
Sum fordringer		87 805 314	193 406 819

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	71 562 323	33 032 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 562 323	33 032 001

Sum omløpsmidler

Sum omløpsmidler		651 260 792	824 662 354
SUM EIENDELER		725 779 289	958 288 880

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9, 13	941 766	1 030 770
Overkurs	13	256 663 661	256 669 231
Ikke registrert kapitalforhøyelse	13		-23 140
Sum innskutt egenkapital		257 605 427	257 676 861

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	10 085 794	46 275 609
Sum opptjent egenkapital		10 085 794	46 275 609

Sum egenkapital

Sum egenkapital		267 691 221	303 952 470
-----------------	--	-------------	-------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	22 543 115	28 655 302
Andre avsetninger for forpliktelser	1,7	35 000 495	59 466 071
Sum avsetninger for forpliktelser		57 543 610	88 121 373
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	247 200 000	321 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		247 200 000	321 600 000
Sum langsiktig gjeld		304 743 610	409 721 373
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	122 630 377	208 613 386
Leverandørgjeld		10 282 184	19 014 540
Betalbar skatt	16	7 844 817	11 344 968
Skyldige offentlige avgifter		263 112	276 267
Annen kortsiktig gjeld		12 323 968	5 365 875
Sum kortsiktig gjeld		153 344 458	244 615 036
Sum gjeld		458 088 068	654 336 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		725 779 289	958 288 879



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Birger Solberg
2022-06-29

 BankID Signing
Finn Erik Røed
2022-06-29

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2022-06-29

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2022-06-30

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2022-06-30

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2022-06-30

 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2022-06-30

 BankID Signing
Andreas Tronstad
2022-06-30

Årsregnskap 2021

Lilleby Eiendom AS

Styrets årsberetning
Årsregnskap
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling og salg av eiendom. Selskapet ble stiftet 28.02.2008, og er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet eier og utvikler området "Nye Lilleby" i Trondheim kommune. Nye Lilleby har historisk bestått av tre tomteområder (B1/B2, B4 og B5) som til sammen utgjør en ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Tomteområdet B5 ble i 2021 fisjonert ut i et eget selskap, som senere er kjøpt av majoritetseieren til Lilleby Eiendom AS. Felt B1/B2 er ferdigstilt, mens felt B4 er under utvikling. To delprosjekter ble overlevert sommeren 2021, og ett prosjekt er under bygging. Ytterligere 5 delprosjekter hadde salgsstart i 2021, og forventes ferdigstilt i løpet av 2023. For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden www.nyelilleby.no.

Økonomi og likviditet

Selskapet hadde i 2021 (2020) en omsetning på 313,7 (358,2) millioner kroner. Resultatet før skatt viser et overskudd på 30,8 (42,8) millioner kroner. Salget i 2021 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2022 antas å være noe høyere enn for 2021.

Selskapet hadde i 2021 (2020) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 230,0 (206,7) millioner kroner, en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 27,5 (0) og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 187,3 (281,1) millioner kroner. Selskapet er sikret byggelånsfinansiering for løpende prosjekter, og har god likviditet og forsvarlig egenkapital.

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling, arbeidsmiljø og styreansvarsforsikring

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

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapet arbeider kontinuerlig med å minimere påvirkningen på det ytre miljøet. Miljøhensyn er integrert i selskapets prosjekter, og skal begrense egen påvirkning på det ytre miljøet gjennom erfaringsoverføring internt og i samspill med eksterne. Selskapet forurenser ikke det ytre miljøet utover hva som er vanlig i bransjen.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvissende oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke intruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat.



Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Selskapet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god. Selskapet har tomtelånsfinansiering og byggelånsfinansiering for igangværende prosjekter.

Hendelse etter balansedagen

Styrets vurdering i forhold til krigen i Ukraina er at denne ikke i vesentlig grad påvirker selskapets underliggende drift på det nåværende tidspunkt.

Selskapet jobber fremdeles med regulering og utvikling av eiendommen, og har tilstrekkelig likviditet til å utføre det arbeid og de investeringer som er planlagt i 2022.

For øvrig har det ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapet etter siste balansedag.

Trondheim, 29.06.2022

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder

**Lilleby Eiendom AS****Resultatregnskap**

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		313 621 387	358 131 577
Annen driftsinntekt		31 453	26 408
Sum driftsinntekter	1	<u>313 652 840</u>	<u>358 157 985</u>
Varekostnad	2	262 008 166	292 390 541
Annen driftskostnad	2, 3	10 896 330	7 760 781
Sum driftskostnader		<u>272 904 496</u>	<u>300 151 322</u>
Driftsresultat		<u>40 748 344</u>	<u>58 006 663</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	2 011 924	1 873 562
Annen rentekostnad	5	11 986 863	17 123 856
Resultat av finansposter		<u>-9 974 938</u>	<u>-15 250 295</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>30 773 405</u>	<u>42 756 368</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 787 452	9 432 904
Ordinært resultat		<u>23 985 953</u>	<u>33 323 464</u>
Årsresultat		<u>23 985 953</u>	<u>33 323 464</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		23 985 953	33 323 464
Sum overføringer		<u>23 985 953</u>	<u>33 323 464</u>

**Lilleby Eiendom AS****Balanse**

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utgifter til offentlig infrastruktur	7	<u>35 000 495</u>	<u>59 466 071</u>
Sum varige driftsmidler		<u>35 000 495</u>	<u>59 466 071</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	<u>13 600 038</u>	<u>11 294 077</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>13 600 038</u>	<u>11 294 077</u>
Sum anleggsmidler		<u>48 600 533</u>	<u>70 760 148</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	9	491 893 155	598 223 534
Fordringer			
Kundefordringer	10	86 619 904	192 472 957
Konsernfordringer		<u>72 158 692</u>	<u>72 623 619</u>
Sum fordringer		<u>158 778 596</u>	<u>265 096 576</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	39 700 076	24 600 488
Sum omløpsmidler		<u>690 371 828</u>	<u>887 920 598</u>
Sum eiendeler		<u>738 972 361</u>	<u>958 680 746</u>

**Lilleby Eiendom AS****Balanse**

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	941 766	1 030 770
Overkurs	13	<u>256 669 231</u>	<u>256 669 231</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>257 610 997</u>	<u>257 700 001</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	13	<u>31 945 342</u>	<u>63 591 562</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>31 945 342</u>	<u>63 591 562</u>
Sum egenkapital		<u>289 556 339</u>	<u>321 291 563</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	24 869 000	30 337 060
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	7	<u>35 000 495</u>	<u>59 466 071</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>59 869 495</u>	<u>89 803 131</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	<u>233 600 000</u>	<u>307 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>233 600 000</u>	<u>307 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	122 630 377	201 579 239
Leverandørgjeld		10 212 324	18 840 252
Betalbar skatt	6	7 844 818	11 344 968
Konserngjeld	6	2 917 900	3 461 716
Annen kortsiktig gjeld		<u>12 341 107</u>	<u>5 359 877</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>155 946 526</u>	<u>240 586 052</u>
Sum gjeld		<u>449 416 021</u>	<u>637 389 183</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>738 972 361</u>	<u>958 680 746</u>



Lilleby Eiendom AS

Balanse

Note
Trondheim, 29.06.2022
Styret i Lilleby Eiendom AS

2021

2020

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lilleby Eiendom AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		30 773 405	42 756 368
Periodens betalte skatt		11 344 968	20 703 669
Endring i varelager		106 330 379	-14 028 933
Endring i kundefordringer		105 853 053	148 833 808
Endring i leverandørgjeld		-8 627 928	14 581 265
Endring i andre tidsavgrensingsposter		6 981 232	35 245 541
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>229 965 173</u>	<u>206 684 380</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andr		30 000	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		27 489 934	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-27 519 934</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	-215 201 514
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		73 400 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		78 948 862	15 899 432
Utbetalinger av utbytte		32 000 000	50 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag		2 996 789	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-187 345 651</u>	<u>-281 100 946</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		15 099 588	-74 416 566
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		24 600 488	99 017 053
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slt		<u>39 700 076</u>	<u>24 600 488</u>



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

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 minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid 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.

Offentlig infrastruktur

Utbyggerne i Lilleby-området har blitt pålagt av Trondheim kommunen om å utbygge og finansiere en rekke offentlig infrastruktur. Utbyggerne og Trondheim kommunen har inngått en finansieringsavtale. Finansieringsavtalen regulerer fordeling av kostnader for offentlig infrastruktur imellom utbyggerne og Trondheim kommunen. Den oppgir også estimerte kostnader for offentlig infrastruktur.

Lilleby Eiendom AS har valgt å balanseføre sin andel av forpliktelsen for offentlig infrastruktur med motpost utgifter for offentlig infrastruktur. Forpliktelsen for offentlig infrastruktur har ikke blitt nåverdiberegnet, da tiltakene i reguleringsplanen vil bli effektivert i nær fremtid.

Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Utbetalinger som medgår til å utbygge offentlig infrastruktur føres mot balanseposten «forpliktelse for offentlig infrastruktur». Utgifter til utbygging av offentlig infrastruktur resultatføres hvert byggetrinn med motpost «utgifter for offentlig infrastruktur».

Aksjer i datterselskaper

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

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.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2021	2020
Salgsinntekter	313 621 387	358 131 577
Leieinntekter	31 453	26 408
Sum	313 652 840	358 157 985

Note 2 Transaksjoner med nærstående

	2021	2020
Prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	8 153 195	11 226 091
Forretningsførerertjenester fra Nordr Norge AS	445 313	687 500
Sum	8 598 508	11 913 591



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, men selskapet leier inn en daglig leder.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 320 625 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 32 387 inkl. mva.

Note 4 Finansinntekter

	2021	2020
Renteinntekter	265 135	166 909
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 746 789	1 706 653
Sum	2 011 924	1 873 562

Note 5 Finanskostnader

	2021	2020
Periodiserte renter og provisjoner tomtelån/byggelån	11 499 141	15 714 251
Ande finanskostnader	487 722	1 409 605
Sum	11 986 863	17 123 856



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 486 757	11 344 968
Endring i utsatt skatt	-1 699 305	-1 912 064
Skattekostnad ordinært resultat	6 787 452	9 432 904
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	30 773 405	42 756 368
Permanente forskjeller	78 651	120 467
Endring i midlertidige forskjeller	7 724 113	12 152 915
Avgitt konsernbidrag	-2 917 900	-3 461 716
Skattepliktig inntekt	35 658 269	51 568 035
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 486 756	12 106 546
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-641 938	-761 578
Sum betalbar skatt i balansen	7 844 818	11 344 968

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	35 000 495	59 466 071	24 465 576
Varebeholdning	10 710 164	-95 343 515	-106 053 679
Fordringer	81 064 281	184 785 419	103 721 138
Gevinst – og tapskonto	-79 326	-99 157	-19 831
Avsetninger mv	-35 481 725	-59 466 071	-23 984 346
Andre forskjeller	21 827 021	31 422 276	9 595 255
Sum	113 040 910	120 765 023	7 724 113
Grunnlag for utsatt skatt	113 040 910	120 765 023	7 724 113
Utsatt skatt (22 %)	24 869 000	26 568 305	1 699 305

Selskapet har utfisjonert Lilleby B5 Newco AS i 2021, og i forbindelse med fisjonen er sammenligningstallene for 2020 for linjen "Varebeholdninger" endret fra NOK - 78 212 809 til NOK 95 343 515 og endring utsatt skatt er endret med NOK 3 768 755.



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 7 Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastrukturen som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 199,3 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnader er estimert til 120,5 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2021 er 109,9 millioner kroner hvorav 26,0 millioner kroner er viderefakturert andre.

Note 8 Aksjer i datterselskap

Aksjer i datterselskap	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi
Bergs Maskinhall AS	100 %	30 000	8 017 509
Finnes Villa AS	100 %	30 000	4 476 318
Lillehjørnet AS	100 %	30 000	1 076 211
Verkstedgården 3 AS	100 %	30 000	30 000
Sum		120 000	13 600 038

Note 9 Varebeholdning

Beholdningsførte verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2021	2020
Utviklingseiendom/beh.f utv.kostn.	436 925 319	534 345 263
Avsetninger for forpliktelser	5 359 877	5 359 877
Beholdningsførte finanskostnader	49 607 959	58 518 394
Sum	491 893 155	598 223 534

Note 10 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer	5 555 623	2 573 877
Periodiserte prosjektinntekter	81 064 281	184 785 419
Tilbakeholdt megleroppgjør	0	5 113 660
Sum	86 619 904	192 472 956

**Lilleby Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 11 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lilleby Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	307 700 000	0,00306	941 766
Sum	307 700 000		941 766

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	153 850 000	50,000	50,000
Trollborg Invest AS	61 540 000	20,000	20,000
Songa Eiendom AS	36 708 460	11,930	11,930
Labek AS	30 794 212	10,008	10,008
Auticon Holding AS	4 822 506	1,567	1,567
Sum >1% eierandel	287 715 178	93,505	93,505
Sum øvrige	19 984 822	6,495	6,495
Totalt antall aksjer	307 700 000	100,000	100,000

Ingen aksjer er eiet av styremedlemmer, og det er ikke gitt lån fra selskapet til ansatte.

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2020	1 030 770	256 669 231	63 591 562	321 291 563
Årets resultat			23 985 953	23 985 953
Utdelt tilleggsutbytte			-32 000 000	-32 000 000
Fisjon	-89 004		-23 632 173	-23 721 177
Per 31.12.2021	941 766	256 669 231	31 945 342	289 556 339



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et tomtelån på kr. 233 600 000.

Lånet løper avdragsfritt inntil det forfaller i sin helhet 27.11.2022. Lånene delinnfris ved byggestart av nye trinn. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Selskapet har byggelån på til sammen kr. 122 630 377.

Lånene løper avdragsfritt til byggetrinn er ferdigstilt og overlevert. Lånene forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2021 :	kr. 356 230 377
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 1 000 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 491 893 155

Note 15 Garantier

Selskapet har garantiforpliktelser i henhold til Bustadoppføringslova §12.



Til generalforsamlingen i Lilleby Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lilleby Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret 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

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

Uavhengig revisors beretning - Lilleby Eiendom AS



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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 29. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-07-01 19:25

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
Finn Erik Røed
2022-06-29

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2022-06-29

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2022-06-30

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2022-06-30

 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2022-06-30

 BankID Signing
Andreas Tronstad
2022-06-30

Årsregnskap

Konsern

Lilleby Eiendom AS

2021

Organisasjonsnummer 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2021 konsern

Virksomhetens art og beliggenhet

Konsernet driver utvikling, kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapene som inngår i konsernet er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Konsernet eier og utvikler området "Nye Lilleby" i Trondheim kommune. Nye Lilleby består av tre tomteområder (B1/B2, B4 og B5) som til sammen utgjør en ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Tomteområdene B5 ble i 2021 fisjonert ut i et eget selskap, som senere er kjøpt av majoritetseieren til Lilleby Eiendom AS. Felt B1/B2 er ferdigstilt, mens felt B4 er under utvikling. To delprosjekter ble overlevert sommeren 2021, og ett prosjekt er under bygging. Ytterligere 5 delprosjekter hadde salgsstart i 2021, og forventes ferdigstilt i løpet av 2023. Konsernet har solgt en næringsseiendom i 2021, men har fortsatt 2 næringsprosjekter med utleie.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden nyelilleby.no

Økonomi

Årsregnskapet for 2021 (2020) viser en omsetning på 318 (361) millioner kroner og et årsresultat på 19 (25) millioner kroner. Salget i 2021 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2022 antas å være noe høyere enn for 2021.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 267,7 (304) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Konsernet har finansiert tomtekjøp og produksjon med byggelån fra ekstern finansieringsinstitusjon. Konsernet har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Konsernet hadde i 2021 (2020) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 227 (205) millioner kroner, positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 4 (-11) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -192 (-265) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø/likestilling/styreansvarsforsikring

Konsernet har ingen ansatte og styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i konsernet eller styret. Konsernet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ikke tegnet ansvarsforsikring for styret eller daglig leder.



Ytre miljø

Selskapet arbeider kontinuerlig med å minimere påvirkningen på det ytre miljøet. Miljøhensyn er integrert i selskapets prosjekter, og skal begrense egen påvirkning på det ytre miljøet gjennom erfaringsoverføring internt og i samspill med eksterne. Selskapet forurenses ikke det ytre miljøet utover hva som er vanlig i bransjen.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Konsernet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Konsernet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke konsernets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Konsernets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling og salg av boliger, samt utleie av fast eiendom, og konsernet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Konsernet vurderer kredittrisikoen som lav da leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i konsernet som god. Konsernet har tomte-, pante- og byggelån for igangværende prosjekter.

Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående krigen i Ukraina og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående krigern, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene vil påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig. For øvrig har det ikke oppstått hendelser etter balansedagen som i vesentlig grad kan påvirke konsernregnskapet.



Trondheim, 29.06.2022

Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Anders Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder

**Lilleby Eiendom AS konsern****Konsolidert resultatoppstilling**

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 4	313 621 387	358 131 577
Annen driftsinntekt	1, 4	4 275 366	3 037 235
Sum driftsinntekter		317 896 753	361 168 812
Varekostnad	10	262 136 861	292 490 167
Avskrivning varige driftsmidler	6	3 367 850	3 144 912
Nedskrivning varige driftsmidler	6	0	6 598 125
Annen driftskostnad	5, 10	14 814 683	9 306 918
Sum driftskostnader		280 319 394	311 540 122
Driftsresultat		37 577 359	49 628 690
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		265 135	166 909
Annen finansinntekt		1 504	7 738
Rentekostnader	8, 11	12 784 027	17 734 928
Annen finanskostnad		111 687	9 294
Netto finansresultat		-12 629 075	-17 569 575
Ordinært resultat før skattekostnad		24 948 284	32 059 115
Skattekostnad	16	5 505 924	7 079 700
ÅRSRESULTAT		19 442 360	24 979 415

**Lilleby Eiendom AS konsern**

Konsolidert balanse per 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2021	2020
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	39 518 002	74 160 455
Utgifter til offentlig infrastruktur	1, 7	35 000 495	59 466 071
Sum varige driftsmidler		<u>74 518 497</u>	<u>133 626 526</u>
Sum anleggsmidler		<u>74 518 497</u>	<u>133 626 526</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	8, 10, 11	<u>491 893 155</u>	<u>598 223 534</u>
Fordringer			
Kundefordringer	3, 11	87 060 772	193 099 341
Andre kortsiktige fordringer		744 542	307 478
Sum fordringer		<u>87 805 314</u>	<u>193 406 819</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	71 562 323	33 032 001
Sum omløpsmidler		<u>651 260 792</u>	<u>824 662 354</u>
SUM EIENDELER		<u>725 779 289</u>	<u>958 288 880</u>

**Lilleby Eiendom AS konsern**

Konsolidert balanse per 31. desember

Alle tall i hele kroner

	NOTE	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD		Konsern	Konsern
Egenkapital			
Egenkapitalen til morselskapets aksjonærer			
Aksjekapital	9, 13	941 766	1 030 770
Overkurs	13	256 663 661	256 669 231
Annen innskutt egenkapital	13	0	-23 140
Annen opptjent egenkapital	13	10 085 794	46 275 609
Sum egenkapital		267 691 221	303 952 470
Minoritetsinteresser		0	0
Sum egenkapital		267 691 221	303 952 470
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	16	22 543 115	28 655 302
Forpliktelse offentlig infrastruktur	1, 7	35 000 495	59 466 071
Sum avsetninger for forpliktelser		57 543 610	88 121 373
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	247 200 000	321 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		247 200 000	321 600 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	122 630 377	208 613 386
Leverandørgjeld		10 282 184	19 014 540
Betalbar skatt	16	7 844 817	11 344 968
Skyldige offentlige avgifter		263 112	276 267
Annen kortsiktig gjeld		12 323 968	5 365 875
Sum kortsiktig gjeld		153 344 458	244 615 036
Sum gjeld		458 088 068	654 336 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		725 779 290	958 288 881



Trondheim, 29.06.2022
Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Anders Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder

**Lilleby Eiendom AS konsern****Konsolidert kontantstrømoppstilling***Alle tall i hele kroner*

	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	24 948 284	32 059 115
Periodens betalte skatter	-11 344 968	-20 703 669
Ordinære avskrivninger	3 367 850	3 144 912
Nedskrivning driftsmiddel	0	6 598 125
Endring i beholdning	106 330 379	-14 028 933
Endring i kundefordringer	106 038 569	149 340 330
Endring i leverandørgjeld	-8 732 356	14 613 844
Endring i andre tidsavgrensningsposter	6 550 904	34 306 679
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	227 158 662	205 330 403
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1 424 603	-11 055 712
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	29 850 000	0
Fisjon	-27 489 934	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-30 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	3 754 669	-11 055 712
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	63 800 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-85 983 009	-279 275 615
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-74 400 000	0
Utbetaling av utbytte	-32 000 000	-50 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-192 383 009	-265 475 615
Netto kontantstrøm i perioden	38 530 322	-71 200 921
Kontanter per 01.01	33 032 001	104 232 922
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	71 562 323	33 032 001



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Lilleby Eiendom AS samt selskapets heleide datterselskaper - Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS, Lillehjørnet AS og Verkstedgården 3 AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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 minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. 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.

Husleieinntekter og andre driftsinntekter inntektsføres når den er opptjent, hvor inntektene regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Utgifter blir kostnadsført i tilhørende periode.

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 - og avskrives over forventet levetid med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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.

Offentlig infrastruktur

Utbyggerne i Lilleby-området har blitt pålagt av Trondheim kommunen om å utbygge og finansiere en rekke offentlig infrastruktur. Utbyggerne og Trondheim kommunen har inngått en finansieringsavtale. Finansieringsavtalen regulerer fordeling av kostnader for offentlig infrastruktur imellom utbyggerne og Trondheim kommunen. Den oppgir også estimerte kostnader for offentlig infrastruktur. Lilleby Eiendom AS har valgt å balanseføre sin andel av forpliktelsen for offentlig infrastruktur med motpost utgifter for offentlig infrastruktur. Forpliktelsen for offentlig infrastruktur har ikke blitt nåverdiberegnet, da tiltakene i reguleringsplanen vil bli effektivert i nær fremtid. Utbetalinger som medgår til å utbygge offentlig infrastruktur føres mot balanseposten «forpliktelse for offentlig infrastruktur». Utgifter til utbygging av offentlig infrastruktur resultatføres hvert byggetrinn med motpost «utgifter for offentlig infrastruktur».

Estimater

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

Utviklingseiendommer, kundefordringer og prosjektresultat.

Kontantstrøm

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



Note 2 - Konsernstruktur

Konsolidert årsregnskap består av Lilleby Eiendom AS (morselskap) og dets heleide datterselskap Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS, Lillehjørnet AS og Verkstedgården 3 AS. Alle selskapene har kontor i Oslo og det er ingen selskaper i konsernet som er utelatt fra konsolideringen. Tallene presentert under er på selskapsnivå og før konsolidering.

Selskap	Resultat i 2021	Egenkapital per 31.12.2021
Lilleby Eiendom AS	23 985 953	289 556 339
Bergs Maskinhall AS	-1 222 472	-6 197 679
Finnes Villa AS	-1 202 726	-727 961
Lillehjørnet AS	-2 117 851	-1 172 438
Verkstedgården 3 AS	-544	23 884
Elimineringer	-	-13 790 924
Sum	19 442 360	267 691 221

Note 3 - Spesifikasjon av kundefordringer

	2021	2020
Periodiserte prosjektinntekter	81 064 281	184 786 339
Kundefordringer	6 821 491	3 992 747
Avsetning til tap på kundefordringer	-825 000	-825 000
Tilbakeholdt megleroppgjør	0	5 113 660
Kostnader til viderefakturerings	0	31 595
Sum	87 060 772	193 099 341

Note 4 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2021 og i 2020 vedrører boligsalg og alt salg har vært i Trondheim kommune. Andre driftsinntekter vedrører utleie av eiendommer i Trondheim kommune.

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken i 2021 eller i 2020.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Obligatorisk tjenestepensjon

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har derfor ikke etablert slike pensjonsordninger.

Kostnadsført revisjonshonorar	2021	2020
Revisjon	470 425	47 017
Annen bistand	32 387	0



Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Fast teknisk	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	16 430 831	67 101 223	5 835 469	89 367 523
Tilgang	0	440 593	0	440 593
Avgang	6 024 000	20 440 353	5 249 004	31 713 357
Anskaffelseskost per 31.12.2021	10 406 831	47 101 463	586 465	58 094 759
Akk. avskrivning per 31.12.2021	0	11 395 167	0	11 395 167
Akk. nedskrivning per 31.12.2021	0	6 598 125	583 465	7 181 590
Balansført verdi per 31.12.2021	10 406 831	29 108 171	3 000	39 518 002
Årets avskrivning	0	2 976 874	390 976	3 367 850
Avskrivningsplan Økonomisk levetid	Avskrives ikke	lineær 15 - 50 år	lineær 15 år	

Note 7 - Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastruktur som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 199,3 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnadene er estimert til 120,5 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2021 er 109,9 millioner kroner, hvorav 26,0 millioner kroner er viderefakturert andre.

Note 8 - Utviklingseiendom

Konsernet har kjøpt tomt for utviklingsformål i Trondheim kommune. Beholdningsført verdi av utviklingseiendom fordeler seg som følger:

Beholding	2021	2020
Beholdningsførte utviklingskostnader	436 925 319	534 345 263
Avsetninger for forpliktelser	5 359 877	5 359 877
Beholdningsførte finanskostnader	49 607 959	58 518 394
Sum	491 893 155	598 223 534



Note 9 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lilleby Eiendom AS per 31.12.2021 består av:

Type aksje	Antall	Pålydende	Sum aksjekapital
Ordinære aksjer	307 700 000	0,00306	941 766

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje én stemme.

Eierstruktur:

Aksjonærer per 31.12.2021 var:	Antall	Eierandel / stemmeandel
Nordr Norge AS	153 850 000	50,000 %
Trollborg Invest AS	61 540 000	20,000 %
Songa Eiendom AS	36 708 460	11,930 %
Labek AS	30 794 212	10,008 %
Auticon Holding AS	4 822 506	1,567 %
Sum med eierandel over 1 %	287 715 178	93,505 %
Sum med eierandel under 1 %	19 984 822	6,495 %
Totalt antall aksjer	307 700 000	100,000 %

Note 10 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2021	2020
Kjøp av prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	8 153 195	11 574 072
Kjøp av forretningsfører tjenester fra Nordr Norge AS	617 812	806 250
Sum	8 771 007	12 380 322



Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet har flere lån for å finansiere de ulike bygge- og utleieprosjektene.

Langsiktige lån	Pant	2021	2020	Forrentning	Forfall
Tomtelån	a)	233 600 000	307 000 000	3md Nibor + påslag	nov. 2022
Pantelån	b)	10 400 000	11 200 000	3md Nibor + påslag	des. 2031
Pantelån	c)	3 200 000	3 400 000	3md Nibor + påslag	des. 2037
Sum		247 200 000	321 600 000		

Kortsiktige lån	Pant	2021	2020	Forrentning	Forfall
Byggelån	a)	122 630 377	201 579 239	3md Nibor + påslag	*
Byggelån	d)	-	7 034 147		Oppgjort
Sum		122 630 377	208 613 386		

* Forfaller løpende når byggetrinnene er ferdigstilt og overlevert.

Lån Panteinformasjon

Det er stilt sikkerhet i utviklingseiendom tilsvarende kr 1 000 000 000. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er kr. 491 893 155 per 31.12.2021. Pantelikret gjeld per 31.12.2021 er kr. 356 230 377.

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 243 i Trondheim kommune pålydende kr 15 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 5 000 000 og pant i factoringavtale b) pålydende kr 5 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr. 24 187 668 per 31.12.2021.

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 242 i Trondheim kommune pålydende kr 6 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 4 000 000 og pant i factoringavtale c) pålydende kr 4 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr. 15 524 710 per 31.12.2020.

Lånet er oppgjort i 2021.

d)



Note 12 - Garantier

Konsernet har påbegynt salg og produksjon av flere byggetrinn. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selger stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Konsernet har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Note 13 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 030 770	256 669 231	-23 140	46 275 609	303 952 470
Årets resultat	0	0	0	19 442 360	19 442 360
Tilleggsutbytte	0	0	0	-32 000 000	-32 000 000
Stiftelse	0	-5 570	23 140	0	17 570
Fisjon	-89 004	0	0	-23 632 175	-23 721 179
Egenkapital 31.12.2021	941 766	256 663 661	0	10 085 794	267 691 221

Note 14 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2021

Note 15 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående krigen i Ukraina og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående krigen, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.