



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		419 111 299	528 974 422
Annen driftsinntekt		2 000	22 000
Sum inntekter	1	419 113 299	528 996 422
Kostnader			
Varekostnad	2	341 955 042	420 626 870
Annen driftskostnad	2, 3	12 245 713	15 167 416
Sum kostnader		354 200 754	435 794 286
Driftsresultat		64 912 545	93 202 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	3 887 043	3 457 330
Annen finansinntekt	4	22 664 014	
Sum finansinntekter		26 551 056	3 457 330
Annen rentekostnad	5	16 106 864	26 021 894
Annen finanskostnad	5		
Sum finanskostnader		16 106 864	26 021 894
Netto finans		10 444 192	-22 564 564
Ordinært resultat før skattekostnad		75 356 737	70 637 572
Skattekostnad på resultat	6	11 598 019	15 540 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 758 718	55 097 306
Årsresultat		63 758 718	55 097 306
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 758 718	55 097 306
Totalresultat		63 758 718	55 097 306
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte			40 000 000
Avgitt konsernbidrag		65 360 385	
Avsatt til annen egenkapital		-1 601 667	15 097 306
Sum overføringer og disponeringer		63 758 718	55 097 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Utgifter til offentlig infrastruktur	7	12 998 258	21 629 961
Sum varige driftsmidler		12 998 258	21 629 961
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	15 012 341	17 181 280
Investeringer i tilknyttet selskap	8		17 500
Andre langsiktige fordringer		5 529 672	5 545 471
Sum finansielle anleggsmidler		20 542 013	22 744 251
Sum anleggsmidler		33 540 271	44 374 212
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9	443 758 535	363 617 980
Fordringer			
Kundefordringer	10	159 864 754	357 615 734
Andre kortsiktige fordringer			1 237 280
Konsernfordringer	11	42 011 118	170 543 026
Sum fordringer		201 875 872	529 396 040
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	27 230 810	29 287 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 230 810	29 287 650
Sum omløpsmidler		672 865 216	922 301 669
SUM EIENDELER		706 405 487	966 675 881



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	941 766	941 766
Overkurs	14	228 563 661	248 569 231
Annen innskutt egenkapital		2 109 563	
Sum innskutt egenkapital		231 614 990	249 510 997
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	48 315 091	55 142 648
Sum opptjent egenkapital		48 315 091	55 142 648
Sum egenkapital		279 930 081	304 653 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	29 772 371	36 885 762
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	7	12 998 258	21 629 961
Sum avsetninger for forpliktelser		42 770 629	58 515 723
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	119 649 000	158 827 000
Sum annen langsiktig gjeld		119 649 000	158 827 000
Sum langsiktig gjeld		162 419 629	217 342 723
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	154 191 158	401 288 175
Leverandørgjeld		21 785 253	29 577 564
Betalbar skatt	6		2 513 410
Kortsiktig konserngjeld	11	84 195 366	4 591 336
Annen kortsiktig gjeld		3 884 000	6 709 028
Sum kortsiktig gjeld		264 055 777	444 679 513
Sum gjeld		426 475 406	662 022 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		706 405 487	966 675 881



Til generalforsamlingen i Lilleby Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleby Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og Indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet for 2023 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 2023, 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 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

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



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/revisionsberetninger>

Oslo, 22. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-04-02 21:10

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
Torry Ellertsen
2024-03-22

 BankID Signing
Henning Wetre Hanevold
2024-03-22

 BankID Signing
Jonas Huseby Christiansen
2024-03-22

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2024-03-24

Årsregnskap 2023

Lilleby Eiendom AS

Styrets årsberetning
Årsregnskap
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2023

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. Fire delfelt ble overlevert i 2023, mens to delfelt er under bygging. Ytterligere to delfelt hadde salgsstart i 2023, hvorav ett forventes ferdigstilt i løpet av 2024 og det siste i 2025. For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden www.nyelilleby.no.

Økonomi og likviditet

Selskapet hadde i 2023 (2022) en omsetning på 419,1 (529,0) millioner kroner. Resultatet før skatt viser et overskudd på 75,4 (70,6) millioner kroner. Salget i 2023 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2024 antas å være lavere enn for 2023.

Selskapet hadde i 2023 (2022) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 180,3 (-73,0) millioner kroner, en kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 0 (0,0) og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -182,3 (62,6) 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, styreansvarsforsikring og åpenhetsloven

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder. Styret består av tre menn. Det vil bli iverksatt tiltak for å endre sammensetningen slik at flere kvinner kommer inn i selskapet og styret. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen er tegnet på konsernnivå, og det henvises til Nordr Holding AS for nærmere informasjon vedrørende dekningen av styreansvarsforsikringen.

Selskapet forvaltes av Nordr konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr-regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljøet. 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 berører av prosjektet.



Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet 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

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 2024. Nordr Norge AS har i 2024 kjøpt seg ytterligere opp i selskapet, og er ved avleggelse av årsregnskapet eneaksjonær. For øvrig har det ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapet etter siste balansedag.

Disponering

Styret foreslår at årsresultatet disponeres som følger;

Overført til/fra annen egenkapital	kr.	- 1 601 667
Avgitt konsernbidrag	kr.	65 360 385
Sum disponering	kr.	63 758 718



Trondheim, 21.03.2024
Styret i Lilleby Eiendom AS

Anders Teodorsen
styreleder

Henning Wettre Hanevold
styremedlem

Jonas Huseby Christiansen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder

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

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		419 111 299	528 974 422
Annen driftsinntekt		2 000	22 000
Sum driftsinntekter	1	<u>419 113 299</u>	<u>528 996 422</u>
Varekostnad	2	341 955 042	420 626 870
Annen driftskostnad	2, 3	12 245 713	15 167 416
Sum driftskostnader		<u>354 200 754</u>	<u>435 794 286</u>
Driftsresultat		<u>64 912 545</u>	<u>93 202 136</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 887 043	3 457 330
Annen finansinntekt	4	22 664 014	0
Annen rentekostnad	5	16 106 864	26 021 894
Resultat av finansposter		<u>10 444 192</u>	<u>-22 564 564</u>
Resultat før skattekostnad		<u>75 356 737</u>	<u>70 637 572</u>
Skattekostnad på resultat	6	11 598 019	15 540 266
Resultat		<u>63 758 718</u>	<u>55 097 306</u>
Årsresultat		<u>63 758 718</u>	<u>55 097 306</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	40 000 000
Avsatt konsernbidrag		65 360 385	0
Avsatt til annen egenkapital		-1 601 667	15 097 306
Sum overføringer		<u>63 758 718</u>	<u>55 097 306</u>



Lilleby Eiendom AS

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utgifter til offentlig infrastruktur	7	<u>12 998 258</u>	<u>21 629 961</u>
Sum varige driftsmidler		<u>12 998 258</u>	<u>21 629 961</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	15 012 341	17 181 280
Investeringer i tilknyttet selskap	8	0	17 500
Andre langsiktige fordringer		<u>5 529 672</u>	<u>5 545 471</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>20 542 013</u>	<u>22 744 251</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 540 271</u>	<u>44 374 212</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	9	443 758 535	363 617 980
Fordringer			
Kundefordringer	10	159 864 754	357 615 734
Andre kortsiktige fordringer		0	1 237 280
Konsernfordringer	11	<u>42 011 118</u>	<u>170 543 026</u>
Sum fordringer		<u>201 875 872</u>	<u>529 396 040</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	27 230 810	29 287 650
Sum omløpsmidler		<u>672 865 216</u>	<u>922 301 669</u>
Sum eiendeler		<u>706 405 487</u>	<u>966 675 881</u>

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

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13, 14	941 766	941 766
Overkurs	14	228 563 661	248 569 231
Annen innskutt egenkapital		<u>2 109 563</u>	<u>0</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>231 614 990</u>	<u>249 510 997</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	14	<u>48 315 091</u>	<u>55 142 648</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>48 315 091</u>	<u>55 142 648</u>
Sum egenkapital		<u>279 930 081</u>	<u>304 653 645</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	29 772 371	36 885 762
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	7	<u>12 998 258</u>	<u>21 629 961</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>42 770 629</u>	<u>58 515 723</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	<u>119 649 000</u>	<u>158 827 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>119 649 000</u>	<u>158 827 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	154 191 158	401 288 175
Leverandørgjeld		21 785 253	29 577 564
Betalbar skatt	6	0	2 513 410
Konserngjeld	11	84 195 366	4 591 336
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 884 000</u>	<u>6 709 028</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>264 055 777</u>	<u>444 679 513</u>
Sum gjeld		<u>426 475 406</u>	<u>662 022 236</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>706 405 487</u>	<u>966 675 881</u>



Lilleby Eiendom AS

Balanse

Note	2023	2022
Trondheim, 21.03.2024 Styret i Lilleby Eiendom AS		

Anders Teodorsen
styreleder

Henning Wettre Hanevold
styremedlem

Jonas Huseby Christiansen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lilleby Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		75 356 737	70 637 572
Periodens betalte skatt		-2 344 330	-7 844 818
Endring i varelager		-80 140 555	128 275 175
Endring i kundefordringer		197 750 980	-270 995 831
Endring i leverandørgjeld		-7 792 312	19 365 241
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 554 948	-12 414 829
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>180 275 572</u>	<u>-72 977 490</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andr		0	-17 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-17 500</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		104 271 757	473 111 939
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-39 178 000	-74 773 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-351 368 774	-194 454 141
Utbetalinger av utbytte		-20 000 000	-40 000 000
Endring konsernmellomværende		123 940 572	-101 302 234
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-182 334 445</u>	<u>62 582 564</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		-2 058 873	-10 412 426
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>29 287 650</u>	<u>39 700 076</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		<u>27 228 777</u>	<u>29 287 651</u>



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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 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 2023

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.

Fusjon

Selskapet har i 2023 fusjonert inn de to datterselskapene Lillehjørnet AS og Verkstedet Næring AS. Fusjonen er gjort til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2023	2022
Salgsinntekter	419 111 299	528 974 422
Leieinntekter	2 000	22 000
Sum	419 113 299	528 996 422

Note 2 Transaksjoner med nærstående

	2023	2022
Prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	11 560 789	11 580 804
Forretningsførerertjenester fra Nordr Norge AS	788 258	804 687
Sum	12 349 047	12 385 491



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 121 881 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

Note 4 Finansinntekter

	2023	2022
Renteinntekter	1 299 216	862 987
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	2 587 827	2 594 064
Andre finansinntekter	0	278
Gevinst ved salg av aksjer	22 664 014	0
Sum	26 551 056	3 457 329

Note 5 Finanskostnader

	2023	2022
Periodiserte renter og provisjoner tomtelån/byggelån	16 099 109	23 015 251
Andre finanskostnader	7 755	3 006 642
Sum	16 106 864	26 021 893



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	18 434 981	3 523 504
Endring i utsatt skatt	-6 836 962	12 016 762
Skattekostnad ordinært resultat	11 598 019	15 540 266
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	75 356 737	70 637 572
Permanente forskjeller	-22 659 647	0
Endring i midlertidige forskjeller	31 143 007	-54 621 644
Avgitt konsernbidrag	-83 795 365	-4 591 336
Anvendelse av fremførbart underskudd	-44 732	0
Skattepliktig inntekt	0	11 424 592
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	18 434 981	3 523 504
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-18 434 981	-1 010 094
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 513 410

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 998 258	21 629 961	8 631 703
Varebeholdning	-30 677 958	-207 565 339	-176 887 381
Fordringer	157 965 716	355 488 585	197 522 869
Gevinst – og tapskonto	-1 037 392	-1 296 740	-259 348
Avsetninger mv	-16 882 258	-21 629 961	-4 747 703
Andre forskjeller	12 962 594	19 845 461	6 882 867
Sum	135 328 960	166 471 967	31 143 007
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-44 732	-44 732
Grunnlag for utsatt skatt	135 328 960	166 427 235	31 098 275
Utsatt skatt (22 %)	29 772 371	36 613 992	6 841 620

Datterselskapene Lillehjørnet AS og Verkstedet Næring AS er fusjonert inn i morselskapet Lilleby Eiendom AS i 2023. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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 31.12.2023 er 148,4 millioner kroner hvorav 37,0 millioner kroner er viderefakturert andre. Gjenstående andel av offentlig infrastrukturkostnader for Lilleby Eiendom AS er 13,0 millioner kroner.

Note 8 Aksjer i datterselskap og felleskontrollerte selskaper

Aksjer i datterselskap	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi
Bergs Maskinhall AS	100 %	30 000	9 394 434
Finnes Villa AS	100 %	30 000	5 617 907
Sum		60 000	15 012 341

Note 9 Varebeholdning

Beholdningsførte verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2023	2022
Utviklingseiendom/beh.f utv.kostn.	367 142 902	321 098 938
Beholdningsførte finanskostnader	59 389 633	39 043 476
Ferdigstilte, usolgte enheter	17 226 000	3 475 566
Sum	443 758 535	363 617 980

Note 10 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer	939 038	2 332 252
Opparbeidet prosjektinntekter	157 965 716	355 283 482
Tilbakeholdt megleroppgjør	960 000	0
Sum	159 864 754	357 615 734



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	42 011 118	170 543 026
Sum	42 011 118	170 543 026
Gjeld		
Konsernbidrag	84 195 366	4 591 336
Sum	84 195 366	4 591 336

Note 12 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 13 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	282 892 672	91,938	91,938
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 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innk EK	Annen EK	Sum EK
Per 31.12.2022	941 766	248 569 231	0	55 142 648	304 653 645
Årets resultat				63 758 718	63 758 718
Utdelt tilleggsutbytte		-20 000 000			-20 000 000
Fusjon		-5 570	2 109 563	- 5 225 890	-3 121 897
Konsernbidrag				-65 360 385	-65 360 385
Per 31.12.2023	941 766	228 563 661	2 109 563	48 315 091	279 930 081



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et tomtelån på kr. 119 649 000.

Lånet løper avdragsfritt inntil det forfaller i sin helhet 27.11.2024. Lånene delinfris ved byggestart av nye trinn. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Selskapet har byggelån på til sammen kr. 154 191 158.

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

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2023 :	kr. 273 840 158
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 1 300 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 601 724 251

Note 16 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

Note 17 Konsernregnskap

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Lilleby Eiendom AS inngår.



Årsregnskap 2023 Lilleby Eiendom AS

Styrets årsberetning
Årsregnskap
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2023

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. Fire delfelt ble overlevert i 2023, mens to delfelt er under bygging. Ytterligere to delfelt hadde salgsstart i 2023, hvorav ett forventes ferdigstilt i løpet av 2024 og det siste i 2025. For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden www.nyelilleby.no.

Økonomi og likviditet

Selskapet hadde i 2023 (2022) en omsetning på 419,1 (529,0) millioner kroner. Resultatet før skatt viser et overskudd på 75,4 (70,6) millioner kroner. Salget i 2023 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2024 antas å være lavere enn for 2023.

Selskapet hadde i 2023 (2022) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 180,3 (-73,0) millioner kroner, en kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 0 (0,0) og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -182,3 (62,6) 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, styreansvarsforsikring og åpenhetsloven

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder. Styret består av tre menn. Det vil bli iverksatt tiltak for å endre sammensetningen slik at flere kvinner kommer inn i selskapet og styret. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen er tegnet på konsernnivå, og det henvises til Nordr Holding AS for nærmere informasjon vedrørende dekningen av styreansvarsforsikringen.

Selskapet forvaltes av Nordr konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr-regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljøet. 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 berører av prosjektet.



Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet 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

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 2024. Nordr Norge AS har i 2024 kjøpt seg ytterligere opp i selskapet, og er ved avleggelse av årsregnskapet eneaksjonær. For øvrig har det ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapet etter siste balansedag.

Disponering

Styret foreslår at årsresultatet disponeres som følger;

Overført til/fra annen egenkapital	kr.	- 1 601 667
Avgitt konsernbidrag	kr.	65 360 385
Sum disponering	kr.	63 758 718



Trondheim, 21.03.2024
Styret i Lilleby Eiendom AS

Anders Teodorsen
styreleder

Henning Wettre Hanevold
styremedlem

Jonas Huseby Christiansen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder

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

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		419 111 299	528 974 422
Annen driftsinntekt		2 000	22 000
Sum driftsinntekter	1	<u>419 113 299</u>	<u>528 996 422</u>
Varekostnad	2	341 955 042	420 626 870
Annen driftskostnad	2, 3	12 245 713	15 167 416
Sum driftskostnader		<u>354 200 754</u>	<u>435 794 286</u>
Driftsresultat		<u>64 912 545</u>	<u>93 202 136</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 887 043	3 457 330
Annen finansinntekt	4	22 664 014	0
Annen rentekostnad	5	16 106 864	26 021 894
Resultat av finansposter		<u>10 444 192</u>	<u>-22 564 564</u>
Resultat før skattekostnad		<u>75 356 737</u>	<u>70 637 572</u>
Skattekostnad på resultat	6	11 598 019	15 540 266
Resultat		<u>63 758 718</u>	<u>55 097 306</u>
Årsresultat		<u>63 758 718</u>	<u>55 097 306</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	40 000 000
Avsatt konsernbidrag		65 360 385	0
Avsatt til annen egenkapital		-1 601 667	15 097 306
Sum overføringer		<u>63 758 718</u>	<u>55 097 306</u>

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

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utgifter til offentlig infrastruktur	7	<u>12 998 258</u>	<u>21 629 961</u>
Sum varige driftsmidler		<u>12 998 258</u>	<u>21 629 961</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	15 012 341	17 181 280
Investeringer i tilknyttet selskap	8	0	17 500
Andre langsiktige fordringer		<u>5 529 672</u>	<u>5 545 471</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>20 542 013</u>	<u>22 744 251</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 540 271</u>	<u>44 374 212</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	9	443 758 535	363 617 980
Fordringer			
Kundefordringer	10	159 864 754	357 615 734
Andre kortsiktige fordringer		0	1 237 280
Konsernfordringer	11	<u>42 011 118</u>	<u>170 543 026</u>
Sum fordringer		<u>201 875 872</u>	<u>529 396 040</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	27 230 810	29 287 650
Sum omløpsmidler		<u>672 865 216</u>	<u>922 301 669</u>
Sum eiendeler		<u>706 405 487</u>	<u>966 675 881</u>

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

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	941 766	941 766
Overkurs	14	228 563 661	248 569 231
Annen innskutt egenkapital		<u>2 109 563</u>	<u>0</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>231 614 990</u>	<u>249 510 997</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	<u>48 315 091</u>	<u>55 142 648</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>48 315 091</u>	<u>55 142 648</u>
Sum egenkapital		<u>279 930 081</u>	<u>304 653 645</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	29 772 371	36 885 762
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	7	<u>12 998 258</u>	<u>21 629 961</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>42 770 629</u>	<u>58 515 723</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	<u>119 649 000</u>	<u>158 827 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>119 649 000</u>	<u>158 827 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	154 191 158	401 288 175
Leverandørgjeld		21 785 253	29 577 564
Betalbar skatt	6	0	2 513 410
Konserngjeld	11	84 195 366	4 591 336
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 884 000</u>	<u>6 709 028</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>264 055 777</u>	<u>444 679 513</u>
Sum gjeld		<u>426 475 406</u>	<u>662 022 236</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>706 405 487</u>	<u>966 675 881</u>



Lilleby Eiendom AS

Balanse

Note	2023	2022
Trondheim, 21.03.2024 Styret i Lilleby Eiendom AS		

Anders Teodorsen
styreleder

Henning Wettre Hanevold
styremedlem

Jonas Huseby Christiansen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lilleby Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		75 356 737	70 637 572
Periodens betalte skatt		-2 344 330	-7 844 818
Endring i varelager		-80 140 555	128 275 175
Endring i kundefordringer		197 750 980	-270 995 831
Endring i leverandørgjeld		-7 792 312	19 365 241
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-2 554 948	-12 414 829
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>180 275 572</u>	<u>-72 977 490</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andr		0	-17 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-17 500</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		104 271 757	473 111 939
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-39 178 000	-74 773 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-351 368 774	-194 454 141
Utbetalinger av utbytte		-20 000 000	-40 000 000
Endring konsernmellomværende		123 940 572	-101 302 234
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-182 334 445</u>	<u>62 582 564</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		-2 058 873	-10 412 426
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>29 287 650</u>	<u>39 700 076</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		<u>27 228 777</u>	<u>29 287 651</u>



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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 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 2023

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.

Fusjon

Selskapet har i 2023 fusjonert inn de to datterselskapene Lillehjørnet AS og Verkstedet Næring AS. Fusjonen er gjort til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2023	2022
Salgsinntekter	419 111 299	528 974 422
Leieinntekter	2 000	22 000
Sum	419 113 299	528 996 422

Note 2 Transaksjoner med nærstående

	2023	2022
Prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	11 560 789	11 580 804
Forretningsførerertjenester fra Nordr Norge AS	788 258	804 687
Sum	12 349 047	12 385 491



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 121 881 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

Note 4 Finansinntekter

	2023	2022
Renteinntekter	1 299 216	862 987
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	2 587 827	2 594 064
Andre finansinntekter	0	278
Gevinst ved salg av aksjer	22 664 014	0
Sum	26 551 056	3 457 329

Note 5 Finanskostnader

	2023	2022
Periodiserte renter og provisjoner tomtelån/byggelån	16 099 109	23 015 251
Andre finanskostnader	7 755	3 006 642
Sum	16 106 864	26 021 893

**Lilleby Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	18 434 981	3 523 504
Endring i utsatt skatt	-6 836 962	12 016 762
Skattekostnad ordinært resultat	11 598 019	15 540 266
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	75 356 737	70 637 572
Permanente forskjeller	-22 659 647	0
Endring i midlertidige forskjeller	31 143 007	-54 621 644
Avgitt konsernbidrag	-83 795 365	-4 591 336
Anvendelse av fremførbart underskudd	-44 732	0
Skattepliktig inntekt	0	11 424 592
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	18 434 981	3 523 504
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-18 434 981	-1 010 094
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 513 410

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 998 258	21 629 961	8 631 703
Varebeholdning	-30 677 958	-207 565 339	-176 887 381
Fordringer	157 965 716	355 488 585	197 522 869
Gevinst – og tapskonto	-1 037 392	-1 296 740	-259 348
Avsetninger mv	-16 882 258	-21 629 961	-4 747 703
Andre forskjeller	12 962 594	19 845 461	6 882 867
Sum	135 328 960	166 471 967	31 143 007
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-44 732	-44 732
Grunnlag for utsatt skatt	135 328 960	166 427 235	31 098 275
Utsatt skatt (22 %)	29 772 371	36 613 992	6 841 620

Datterselskapene Lillehjørnet AS og Verkstedet Næring AS er fusjonert inn i morselskapet Lilleby Eiendom AS i 2023. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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 31.12.2023 er 148,4 millioner kroner hvorav 37,0 millioner kroner er viderefakturert andre. Gjenstående andel av offentlig infrastrukturkostnader for Lilleby Eiendom AS er 13,0 millioner kroner.

Note 8 Aksjer i datterselskap og felleskontrollerte selskaper

Aksjer i datterselskap	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi
Bergs Maskinhall AS	100 %	30 000	9 394 434
Finnes Villa AS	100 %	30 000	5 617 907
Sum		60 000	15 012 341

Note 9 Varebeholdning

Beholdningsførte verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2023	2022
Utviklingseiendom/beh.f utv.kostn.	367 142 902	321 098 938
Beholdningsførte finanskostnader	59 389 633	39 043 476
Ferdigstilte, usolgte enheter	17 226 000	3 475 566
Sum	443 758 535	363 617 980

Note 10 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer	939 038	2 332 252
Opparbeidet prosjektinntekter	157 965 716	355 283 482
Tilbakeholdt megleroppgjør	960 000	0
Sum	159 864 754	357 615 734

**Lilleby Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	42 011 118	170 543 026
Sum	42 011 118	170 543 026
Gjeld		
Konsernbidrag	84 195 366	4 591 336
Sum	84 195 366	4 591 336

Note 12 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 13 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	282 892 672	91,938	91,938
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 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innk EK	Annen EK	Sum EK
Per 31.12.2022	941 766	248 569 231	0	55 142 648	304 653 645
Årets resultat				63 758 718	63 758 718
Utdelt tilleggsutbytte		-20 000 000			-20 000 000
Fusjon		-5 570	2 109 563	- 5 225 890	-3 121 897
Konsernbidrag				-65 360 385	-65 360 385
Per 31.12.2023	941 766	228 563 661	2 109 563	48 315 091	279 930 081



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et tomtelån på kr. 119 649 000.

Lånet løper avdragsfritt inntil det forfaller i sin helhet 27.11.2024. Lånene delinfris ved byggestart av nye trinn. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Selskapet har byggelån på til sammen kr. 154 191 158.

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

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2023 :	kr. 273 840 158
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 1 300 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 601 724 251

Note 16 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

Note 17 Konsernregnskap

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Lilleby Eiendom AS inngår.