



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 562 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gjermund Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2,3	801 985	625 142
Sum kostnader		801 985	625 142
Driftsresultat		-801 985	-625 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		3	23
Sum finansinntekter		3	23
Annen rentekostnad		347	80
Andre finanskostnader		2 362	255
Sum finanskostnader		2 709	335
Netto finans		-2 706	-312
Ordinært resultat før skattekostnad		-804 691	-625 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		-804 691	-625 454
Årsresultat		-804 691	-625 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-804 692	-625 454
Sum overføringer og disponeringer		-804 692	-625 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	37 891 070	37 891 070
Sum finansielle anleggsmidler		37 891 070	37 891 070
Sum anleggsmidler		37 891 070	37 891 070
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		53 344	28 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 344	28 599
Sum omløpsmidler		53 344	28 599
SUM EIENDELER		37 944 414	37 919 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-9 168 966	-8 364 274
Sum opptjent egenkapital		-9 168 966	-8 364 274
Sum egenkapital		35 831 034	36 635 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 049	1 215
Betalbar skatt	10	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	3 525
Kortsiktig konserngjeld	5	1 720 805	1 229 203
Påløpt styrehonorar		78 525	50 000
Sum kortsiktig gjeld		2 113 379	1 283 943
Sum gjeld		2 113 379	1 283 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 944 413	37 919 669



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	12	303 378 221	224 648 703
Annen driftsinntekt			20 000
Sum inntekter		303 378 221	224 668 703
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 564 277	1 877 132
Drifts- og administrasjonskostnader	3	946 993	734 138
Prosjektkostnader	12	298 355 267	212 609 409
Sum kostnader		300 866 537	215 220 679
Driftsresultat		2 511 684	9 448 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt salg av datterselskap	14	26 157 510	0
Annen renteinntekt		67	739
Annen finansinntekt			3 307
Sum finansinntekter		26 157 577	4 046
Annen rentekostnad		793	412
Garantikostnader	13	4 550 000	0
Annen finanskostnad		2 887	4 015
Sum finanskostnader		4 553 680	4 427
Netto finans		21 603 897	-381
Ordinært resultat før skattekostnad		24 115 581	9 447 643
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1 938 331	2 797 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 053 912	6 650 602
Årsresultat		26 053 912	6 650 602
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 053 912	6 650 602
Sum overføringer og disponeringer		26 053 912	6 650 602



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4		1 564 277
Sum immaterielle eiendeler			1 564 277
Sum anleggsmidler		0	1 564 277
Omløpsmidler			
Varer			
Lagerbeholdning		7 807 549	0
Sum varer		7 807 549	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 506	22 506
Andre kortsiktige fordringer	11	226 322 781	60 343 768
Forskuddsbetalte kostnader		2 957	0
Andeler borettslag		24 270 000	0
Påløpt, ikek fakturerte prosjektinntekter	12	573 153 721	458 164 628
Sum fordringer	5	823 771 965	518 530 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		664 224	3 307 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		664 224	3 307 268
Sum omløpsmidler		832 243 738	521 838 170
SUM EIENDELER		832 243 738	523 402 447
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	44 000 000	44 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 008 842	5 954 930
Sum opptjent egenkapital		32 008 842	5 954 930
Sum egenkapital		77 008 842	50 954 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	10 905 005	11 010 089
Sum avsetninger for forpliktelser		10 905 005	11 010 089
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		102 000 000
Byggelån	8		325 022 351
Sum annen langsiktig gjeld			427 022 351
Sum langsiktig gjeld		10 905 005	438 032 440
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 681 613	34 361 552
Betalbar skatt	10	0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 325
Påløpt styrehonorar		78 525	0
Påløpte forpliktelser	13	29 250 000	0
Påløpte kostnader		37 570 188	
Pantelån	8	97 395 000	0
Byggelån	8	449 828 398	0
Byggelån	8	80 526 166	
Sum kortsiktig gjeld		744 329 890	34 366 877
Sum gjeld		755 234 895	472 399 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		832 243 737	523 354 247



Elektronisk signert dokument / Electronically signed document

Signert av/ Signed by	Dato – Date
GUNNAR RINDE / BankID	17.09.2021 19.50.47
DAG FREDRIK JEBSEN ARNESEN / BankID	15.09.2021 22.13.44
TED ERIK LARSEN / BankID	20.09.2021 13.48.12
STIG KNUITSEN / BankID	20.09.2021 14.01.41

Informasjon om elektronisk signatur / Information about electronic signature

Denne siden er lagt til dokumentet for å vise detaljer om signaturen.
Originaldokumentet fremkommer i de påfølgende sidene.

Dokumentet er signert med elektronisk signatur.

En elektronisk signatur med BankID er juridisk bindende på linje med håndskrevet signatur på papir.

Original PDF med signaturdetaljer og en XML-fil med den elektroniske signaturen (SDO) er lagret i dokumentlager. På forespørsel kan disse fremlegges for å verifisere gyldigheten til dokumentets signaturer ved behov.

This page is added to provide detailed information about the electronic signature. The original document can be read on the following page(s).

The document is signed electronically.

A document signed electronically using BankID is equally binding as a handwritten signature.

The original PDF with signing details and an XML-verification (SDO) is stored in our document solution. On request these documents can be provided to verify the authenticity, if needed.



Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Regnskap per 31.12.2020

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning





Resultatregnskap

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	2019
Administrasjonskostnader	2,3	-801 985	-625 142
Sum driftskostnader		-801 985	-625 142
Driftsresultat		-801 985	-625 142
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Renteinntekter		3	23
Rentekostnad		-325	-80
Andre rentekostnader		-22	0
Andre finanskostnader		-2 362	-255
Netto finansresultat		-2 707	-312
Resultat før skattekostnad		-804 692	-625 454
Skattekostnad	9,10	0	0
ÅRSRESULTAT		-804 692	-625 454
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		-804 692	-625 454
Avgitt konsernbidrag		0	0
Sum overføringer		-804 692	-625 454



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

EIENDELER	NOTE	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	<u>37 891 070</u>	<u>37 891 070</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>37 891 070</u>	<u>37 891 070</u>
Sum anleggsmidler		<u>37 891 070</u>	<u>37 891 070</u>
Omløpsmidler			
Likvider		<u>53 344</u>	<u>28 599</u>
Sum omløpsmidler		<u>53 344</u>	<u>28 599</u>
SUM EIENDELER		<u>37 944 414</u>	<u>37 919 669</u>



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	8	-9 168 966	-8 364 274
Sum annen egenkapital		-9 168 966	-8 364 274
Sum egenkapital		35 831 034	36 635 726
Gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 049	1 215
Betalbar skatt	10	0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	3 525
Påløpt styrehonorar		78 525	50 000
Kortsiktig gjeld konsern	5	1 720 805	1 229 203
Sum kortsiktig gjeld		2 113 379	1 283 943
Sum gjeld		2 113 379	1 283 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 944 413	37 919 669

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Styret i Lillestrøm Sentrumsbolig AS
Oslo, 31. desember 2020 / 13. september 2021

Gunnar Rinde

Ted Erik Larsen

Stig Knudsen

Dag Arnesen



Kontanstrømsoppstilling			
Lillestrøm Sentrumsbolig AS			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2 020	2 019
Resultat før skattekostnad		- 804 692	- 625 454
Periodens betalte skatt		-	-
Kostnadsførte prosjektkostnader tidligere periode- prinsippendring			
Endring mellomværende konsern		491 602	811 331
Endring i leverandørgjeld		312 834	- 224 328
Endring i andre kortsiktige fordringer/gjeld		25 001	-
Endring i påløpte, ikke fakturerte prosjektinntekter			
Endring i andre tidsavgrensningsposter			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		24 745	- 38 450
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-	-
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		24 745	- 38 450
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		28 599	67 049
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		53 344	28 599



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk. Hovedprinsippene beskrives nedenfor.

Selskapet ble stiftet 07.11.2014

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

Investering i DLS / AS

Selskapets investeringer i deltakerlignede selskaper og aksjeselskaper er bokført etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som driftsinntekt. Tilbakebetalt, tidligere innskutt kapital, føres til reduksjon på bokført verdi av investeringen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavsetning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd og kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Netto utsatt skatt presenteres i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 43 750 i honorar til revisor i 2020 for ordinær revisjon av 2019

Note 3: Administrasjonskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:

	2020	2019
Revisjonshonorar	43 750	22 500
Styrehonorar inkl. aga	53 525	53 525
Annen bistand revisjon	3 750	0
Forretningsførerhonorar	515 704	445 896
Diverse administrasjonskostnader	185 256	103 221
Sum administrasjonskostnader	801 985	625 142



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 4: Investering i datterselskap

Investeringer bokført etter kostmetoden:	E&G Bygg AS	SUM
Eierandel	100 %	
Anskaffelsestidspunkt	06.11.2015	
Forretningskontor	Oslo	
Kostpris	37 234 736	37 234 736
Tilgang 2016 juridisk bistand	656 334	656 334
Sum pr. 31.12	37 891 070	37 891 070
Andel EK pr. 31.12	112 643 569	112 643 569
Andel resultat pr. 31.12	3 831 992	3 831 992

Note 5: Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld selskap i samme konsern	2020	2019
Kortsiktige		
E&G Bygg AS	1 720 805	1 229 203
Sum kortsiktige fordring på selskap i samme konsern	1 720 805	1 229 203

Note 6: Fordringer

Av selskapets samlede fordringer på NOK 0 forfaller NOK 0 innen et år etter regnskapsårets utgang.

Note 7: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000 fordelt på 10 000 aksjer a NOK 100

Eierstruktur:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selskapets aksjonærer var pr 31.12.:			
Eiendomsgruppen Oslo AS	5 000	50,00 %	50,00 %
NC Special Situations AS	1 200	12,00 %	12,00 %
Brødrene Jensen AS	1 125	11,25 %	11,25 %
Storkleiven AS	550	5,50 %	5,50 %
Colsi III AS	500	5,00 %	5,00 %
Colsi II AS	300	3,00 %	3,00 %
Colsi I AS	300	3,00 %	3,00 %
AS Anakonda	300	3,00 %	3,00 %
Ljungmann Eiendom AS	200	2,00 %	2,00 %
Katje AS	150	1,50 %	1,50 %
Storm Legegruppe AS	100	1,00 %	1,00 %
Jan Ove Bakke	100	1,00 %	1,00 %
HK & BK Industrier AS	100	1,00 %	1,00 %
Tore Grøttum	75	0,75 %	0,75 %
Totalt antall aksjer	10 000	100,00 %	100,00 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Selskap	Representerer	
Gunnar Rinde	Styrets leder	Brødrene Jensen AS	Representerer	1 125
Ted Erik Larsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Såg Knudsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Dag Arnesen	Styremedlem	Storkleiven AS	Representerer	550



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 8: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2020	1 000 000	44 000 000	0	-8 364 274	36 635 726
Resultat 2020	0	0	0	-804 692	-804 692
Egenkapital pr. 31.12.20	1 000 000	44 000 000	0	-9 168 966	35 831 034

Note 9: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-804 692	-625 454
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	-804 692	-625 454
Overført fremførbart underskudd	804 692	625 453
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt Nominell skattesats (22 %)	0	0
Midlertidige forskjeller:		
Fremførbart underskudd	-9 168 965	-8 364 273
- fremførte avskårrede renter	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-9 168 965	-8 364 273
Nominell skattesats (22 %)		
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	-2 017 172	-1 840 140
Utsatt skattefordel balanseføres ikke		

Note 10: Skattekostnad





Årets skattekostnad:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-177 032	-137 600
Ikke balanseført endring utsatt skatt	177 032	137 600
Årets skattekostnad	0	0

Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Rinde, Gunnar</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.09.2021 15.36.33</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-05-23</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Larsen, Ted Erik</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.09.2021 14.44.57</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1961-07-15</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Arnesen, Dag F Jebesen</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.09.2021 14.39.16</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1950-02-27</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Knutsen, Stig</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.09.2021 07.42.28</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1961-10-01</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>



Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Regnskap per 31.12.2020

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



Org.nr: 814562832



Årsberetning 2020 – Lillestrøm Sentrumsbolig AS Konsern

Virksomhetens art og tilholdssted

Lillestrøm Sentrumsbolig AS Konsern driver utvikling av boliger på eiendommen til konsernet i Lillestrøm. I tillegg til morselskapet inkluderer konsernet 1 heleide datterselskap som er E&G Bygg AS i tillegg til 2 indirekte heleide datterdatterselskaper Dovrekvartalet Næring AS og Dovrekvartalet 2 Borettslag. E&G Bygg AS er byggherre for byggingen av boligene.

Konsernets virksomhet foregår på Lillestrøm i Norge. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetning for konsernet var på MNOK 303,3 i 2020 mot MNOK 224,6 i 2019. Inntektene er primært tilknyttet løpende avregning på selskapets boligbyggeprosjekt i Lillestrøm og avgang 2 av 5 bygg.

Driftsresultat for 2020 er på MNOK 2,5 mot MNOK 9,4 i 2019. Årsresultat for 2020 ble på MNOK 26 mot MNOK 6,7 i 2019.

Konsernets likviditet per 31.12.20 er tilfredsstillende. Primært er konsernets likviditet drevet av byggelån i forbindelse med byggeprosjektet.

Konsernet har i 2020 solgt andelene i Dovrekvartalet Borettslag.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 0,6 per 31.12.2020. Ved behov for likviditet blir konsernet tilført midler fra byggelånet.

Konsernets kortsiktige gjeld er nesten utelukkende tilknyttet leverandørgjeld som er gjort opp via byggelånet i 2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 832,2, sammenlignet med MNOK 523,4 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 9,25, sammenlignet med 9,75 % pr. 31.12.2019 .

Fremtidig utvikling

Konsernets byggeprosjekt ligger noe etter opprinnelig tidsplan primært tilknyttet forsinkelser i planleggings og prosjekteringsfasen. Alle bygg er godt i gang og gjenværende bygg nærmer seg slutfasen. Ved utgangen av 2020, var 2 av 5 bygg ferdigstilt og siste bygg forventes ferdigstilt innen utgangen av sommeren 2021 og avsluttende arbeider knyttet til uteareal, fullføres høsten 2021. Det holdes god løpende dialog med entreprenør vedrørende dette tema.

Salg av leiligheter hadde en meget god start før byggestart, men har vært relativt rolig etter det. Konsernets prosjektleder har tatt grep sammen med eiendomsmegler på prosjektet. Prosjektleder og styret er komfortable med at salget vil ta seg opp idet bygging nærmer seg ferdigstillelse.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet er eksponert for finansiell risiko primært tilknyttet utviklingen av renten på konsernets langsiktige finansiering. Denne er likevel begrenset til perioden frem til overlevering i 2020/2021.



Markedsrisiko

Konsernet er eksponert endringer i boligmarkedet da konsernets inntekter primært er salg av boliger. Det er likevel solgt 170 av konsernets planlagte 195 boligenheter, som har redusert risikoen betraktelig.

Kredittrisiko

Risiko knyttet til oppgjør av fordringer på solgte boliger ansees som liten, idet kjøpere har finansiering klart ved kjøp. I tillegg er markedspris på de fleste solgte boliger økt siden opprinnelig salg, slik at eventuelle mangelfulle oppgjør trolig vil føre til økt salgspris i markedet.

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten i konsernet som tilfredsstillende. Konsernet har god finansiering av byggeprosjektet der også banken har garanti fra aksjonærene i morselskapet for kostnadsoverskridelser. Forsinket overlevering av boliger kan utgjøre en risiko for likviditeten, men Konsernet er av den formening av tilleggsfinansiering i slike korte perioder lar seg hente i markedet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger løpende rapportering om byggeprosjektets fremgang og den økonomiske utviklingen i prosjektet..

Resultatdisponering

Styret foreslår at årsresultatet på NOK 26 053 912 overføres til annen egenkapital.

Arbeidsmiljø

Konsernet har ingen ansatte. Prosjektleder for byggeprosjektet har innleide konsulenter som løpende følger opp HMS på byggeplassen og rapporterer løpende til byggherre.

Likestilling og diskriminering

Styret består av 4 menn.

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning forurenses ikke konsernets virksomhet det ytre miljø i vesentlig grad.

Oslo, 13.09.2021

Gunnar Rinde

Styreleder

Ted-Erik Larsen

Styremedlem

Dag Fredrik Arnesen

Styremedlem

Stig Knudsen

Styremedlem

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Side 2 av 2

**Resultatregnskap****Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap**

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	2019
Prosjektinntekter	12	303 378 221	224 648 703
Annen inntekt		0	20 000
Sum driftsinntekter		303 378 221	224 668 703
Drifts og administrasjonskostnader	3	-946 993	-734 138
Prosjektkostnader	12	-298 355 267	-212 609 409
Avskrivninger		-1 564 277	-1 877 132
Sum driftskostnader		-300 866 537	-215 220 679
Driftsresultat		2 511 684	9 448 024
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt salg av datterselskap	14	26 157 510	0
Renteinntekter		67	739
Rentekostnad		-793	-412
Garantikostnader	13	-4 550 000	0
Andre finansinntekter		0	3 307
Andre finanskostnader		-2 887	-4 015
Netto finansresultat		21 603 897	-381
Resultat før skattekostnad		24 115 581	9 447 643
Skattekostnad	10	1 938 331	-2 797 041
ÅRSRESULTAT		26 053 912	6 650 602
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		26 053 912	6 650 602
Sum overføringer		26 053 912	6 650 602



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

EIENDELER	NOTE	2020	2019
Anleggsmidler			
Goodwill	4	0	1 564 277
Sum immatrielle anleggsmidler		0	1 564 277
Sum anleggsmidler		0	1 564 277
Omløpsmidler			
Lagerbeholdning		7 807 549	0
Sum varelager		7 807 549	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 506	22 506
Andre kortsiktige fordringer	11	226 322 781	60 343 768
Forskuddsbetalte kostnader		2 957	
Andeler i borettslag		24 270 000	0
Påløpt, ikke fakturerte prosjektinntekter	12	573 153 721	458 164 628
Sum fordringer	5	823 771 965	518 530 902
Likvider		664 224	3 307 268
Sum omløpsmidler		832 243 737	521 838 170
SUM EIENDELER		832 243 737	523 402 447

**Balanse****Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap**

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	7	32 008 842	5 954 930
Sum annen egenkapital		32 008 842	5 954 930
Sum egenkapital		77 008 842	50 954 930
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	10	10 905 005	11 010 089
Sum avsetninger for forpliktelseser		10 905 005	11 010 089
Langsiktig gjeld			
Pantelån	8	0	102 000 000
Byggelån	8	0	325 022 351
Sum langsiktig gjeld		0	427 022 351
Kortsiktig gjeld			
Pantelån	8	97 395 000	0
Byggelån	8	449 828 398	0
Byggelån	8	80 526 165	0
Leverandørgjeld		49 681 612	34 361 552
Betalbar skatt	10	0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	53 525
Påløpt styrehonorar		78 525	
Påløpte forpliktelseser	13	29 250 000	0
Påløpte kostnader		37 570 187	0
Sum kortsiktig gjeld		744 329 887	34 415 077
Sum gjeld		755 234 892	472 447 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		832 243 737	523 402 447

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Styret i Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap
Oslo, 31. desember 2020 / 13. september 2021

Leif Oddvin Jensen

Ted Erik Larsen

Stig Knudsen

Dag Arnesen



Kontantstrømsoppstilling			
Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2 020	2 019
Resultat før skattekostnad		24 115 581	9 447 643
Periodens betalte skatt		-	-
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		-	-
Ordinære avskrivninger		1 564 277	1 877 132
Prinsippendring fra 2017 til 2018 ifm løpende avregning		-	-
Endring i varebeholdning		- 7 807 549	-
Endring i kundefordringer		-	804 121
Endring i leverandørgjeld		15 320 060	1 735 019
Endring i andre kortsiktige fordringer		- 190 251 970	- 54 609 231
Endring i påløpte, ikke fakturerte prosjektinntekter	12	- 114 989 093	- 226 222 685
Endring i andre tidsavgrensingsposter		68 678 438	- 138 919
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		- 203 370 256	- 267 106 920
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	9	200 727 212	270 256 707
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		200 727 212	270 256 707
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		- 2 643 044	3 149 787
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		3 307 268	157 480
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		664 224	3 307 267



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Hovedprinsippene beskrives nedenfor.

Selskapet ble stiftet 7.11.2014, mens konsernet ble stiftet 6.11.2015

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Lillestrøm Sentrumsbolig AS med datterselskaper hvor Lillestrøm Sentrumsbolig AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk og faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer og andeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet. Merverdi på tomt klassifiseres som tomt og behandles som øvrige tomtekostnader i prosjektet. Selskapene som inngår i konsernet og er konsolidert inn er E&G Bygg AS, Dovrekvartalet Næring AS og Dovrekvartalet 2 Borettslag

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavsetning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd og kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Anleggskontrakter

Konsernet inntektsfører prosjektinntekter i tråd med fullføringsgraden i prosjektet. Fullføringsgrad estimeres til salgsgrad multiplisert med Ferdigstillelsegrad. Estimert for Ferdigstillelsegrad er påøpte enterpriskostnader målt mot total budsjettert enterpriskostnader. Fortjenesteelementet på inngått kontrakter inntektsføres dermed i tråd med fullføringsgrad.

Varelager

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (andeler i Borettslag vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Konsernet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 131 500 i honorar til revisor i 2020.
Av dette er NOK 32 500 annen bistand

Det er kostnadsført NOK 53 525 inkl AGA i styrehonorar for 2020.



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 3: Administrasjonskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:	2020	2019
Revisjonshonorar	99 000	53 750
Styrehonorar inkl AGA	53 525	53 525
Annen bistand revisjon	32 500	65 625
Forretningsførerhonorar	515 704	445 896
Eiendomskatt	1 922	9 916
Diverse administrasjonskostnader	197 507	105 426
Forsikringer	3 335	0
Tap på fordringer	43 500	
Sum administrasjonskostnader	946 993	734 138

Note 4: Goodwill

	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 1.1	9 385 662	9 385 662
Tilgang	0	0
Avgang/justering	0	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>9 385 662</u>	<u>9 385 662</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	7 821 383	7 821 383
Årets avskrivninger	1 564 279	1 564 279
Nedskrivning pr. 31.12	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	<u>9 385 662</u>	<u>9 385 662</u>
Bokført verdi pr 31.12	0	0
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 5: Fordringer

Av konsernets samlede fordringer på NOK 823 771 965 forfaller NOK 823 771 965 innen et år etter regnskapsårets utgang.

Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000 fordelt på 10 000 aksjer a NOK 100

Eierstruktur:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Morselskapets aksjonærer var pr 31.12.:			
Eiendomsgruppen Oslo AS	5 000	50,00 %	50,00 %
NC Special Situations AS	1 200	12,00 %	12,00 %
Brødrene Jensen AS	1 125	11,25 %	11,25 %
Storkleiven AS	550	5,50 %	5,50 %
Colsi III AS	500	5,00 %	5,00 %
Colsi II AS	300	3,00 %	3,00 %
Colsi I AS	300	3,00 %	3,00 %
AS Anakonda	300	3,00 %	3,00 %
Ljungmann Eiendom AS	200	2,00 %	2,00 %
Katje AS	150	1,50 %	1,50 %
Storm Legegruppe AS	100	1,00 %	1,00 %
Jan Ove Bakke	100	1,00 %	1,00 %
HK & BK Industrier AS	100	1,00 %	1,00 %
Tore Grøttum	75	0,75 %	0,75 %
Totalt antall aksjer	10 000	100,00 %	100,00 %

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Selskap	Representerer	
Gunnar Rinde	Styrets leder		Representerer	
Ted Erik Larsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Stig Knudsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Dag Arnesen	Styremedlem	Storkleiven AS	Representerer	550



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 7: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2020	1 000 000	44 000 000	0	5 954 930	50 954 930
Resultat 2020	0	0	0	26 053 912	26 053 912
Egenkapital pr. 31.12.20	1 000 000	44 000 000	0	32 008 843	77 008 843

Note 8: Annen langsiktig gjeld

Selskapet har innvilget ett 1 prioritets lån stort NOK 97 395 000. Lånet løper til ferdigstillelse av byggeprosjektet og har rente på 3 måneders NIBOR pluss margin på 195 basispunkter. Per 31.12.20 var renten 3,81%.

I 2018 innvilget BN Bank og OBOS bank sammen en byggekreditt på stort NOK 498 000 000. Kreditten har løpetid til 15 desember 2021. Rente er 3 måneders NIBOR pluss margin på 225 basispunkter. I tillegg er det beredskapsprovisjon av rammebeløpet på 0, 8% per kvartal. Per 31.12.20 var renten 2,53%. Trukket kreditt var på NOK 449 828 398.

I 2020 innvilget Pareto Bank ASA en byggekreditt med en ramme på NOK 80 000 000.

Långiver		2020	2019
OBOS Bank ASA	tomtelån	97 395 000	102 000 000
BN Bank/ OBOS Bank	byggekreditt	449 828 398	325 022 351
Pareto Bank ASA	byggekreditt	80 526 165	0
Sum lån		627 749 563	427 022 351

Note 9: Pantstillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:		2020	2019
OBOS Bank ASA	tomtelån	97 395 000	102 000 000
BN Bank/ OBOS Bank	byggekreditt	449 828 398	325 022 351
Pareto Bank ASA	byggekreditt	80 526 165	0
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende		627 749 563	427 022 351

Bokførte verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

1. pri. Panterett NOK 750 000 000,- i gnr. 81 bnr. 1064,1148,2434 i Lillestrøm kommune
 2. pri. Panterett NOK 498 000 000,- i gnr. 81 bnr. 1064,1148,2434 i Lillestrøm kommune
 3. pri. Panterett NOK 50 000 000,- i gnr. 81 bnr. 1064,1148,2434 i Lillestrøm kommune
 4. pri. Panterett NOK 100 000 000,- i gnr. 81 bnr. 1064,1148,2434 i Lillestrøm kommune
1. pri. Panterett NOK 927 000 000,- i 100% av aksjene i E&G Bygg AS
 1. pri. Panterett i pengekrav pantsetter har mot Taraldset Eiendom AS



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 10:	Skattegrunnlag / utsatt skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad		24 115 581	9 447 643
Permanente forskjeller:			
Avgang datterselskap		-33 796 040	0
Konsernintern skattepliktig inntekt		0	1 389 050
Avskrivninger Goodwill		1 564 277	1 877 132
Endring midlertidige forskjeller:			
Langsiktige tilvirkningskontrakter		0	-24 755 005
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag		<u>-8 116 182</u>	<u>-12 041 180</u>
Overført fremførbart underskudd		0	12 041 180
Årets skattegrunnlag		-8 116 182	0
Bereget skattekostnad -	Nominell skattesats (22 %)	<u>-1 785 560</u>	<u>0</u>
Endring utsatt skatt, sats/merverdi		-152 771	-2 797 041
Bokført skattekostnad		<u>-1 938 331</u>	<u>-2 797 041</u>
Midlertidige forskjeller:			
Løpende avregning		119 998 517	62 491 890
Merverdi		<u>31 797 059</u>	<u>31 827 211</u>
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler		<u>151 795 576</u>	<u>94 319 101</u>
Fremførbart underskudd		-102 227 371	-44 273 240
Sum midlertidige forskjeller		49 568 205	50 045 861
Nominell skattesats (22 %)			
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)		<u>10 905 005</u>	<u>11 010 089</u>



Noter til regnskapet 2020

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Eiendomsgruppen Oslo AS om prosjektledelse av byggeprosjekt på eiendommen. Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel

Note 12: Anleggskontrakter

Konsernet inntektsfører prosjektinntekter i tråd med fullføringsgraden i prosjektet. Fullføringsgrad estimeres til salgsgrad multiplisert med Ferdigstillelsegrad. Estimert for Ferdigstillelsegrad er påløpte enterpriskostnader målt mot total budsjetterte enterpriskostnader. Fortjenesteelementet på inngått kontrakter inntektsføres dermed i tråd med fullføringsgrad.

	2018	2019	2020	
Fullføringsgrad (Salgsgrad*Ferdigstillelsegrad)	7,9 %	29,8 %	65,0 %	
Resultatførte prosjektinntekter og kostnader	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Endring
Prosjektinntekter	NOK 246 041 943	470 690 646	774 068 867	303 378 221
Forskuddsbetaling fra kunde	NOK -14 100 000	-14 500 000	-13 000 000	-1 500 000
Prosjekt kostnader	NOK 218 553 305	431 162 714	729 517 981	298 355 267

Note 13: Garantiforpliktelser

I forbindelse med boligbyggeprosjektet er det inngått følgende garantiforpliktelser som er dekket gjennom IAM Insurance.

- Garantier ovenfor kjøpere iht bustadoppføringsloven §12 og §47
- Byggherre garanti på NOK 95 136 369 ovenfor entreprenør HENT AS. Selskapet stiller som selvskyldnerkausjonist ovenfor IAM.
- Betalingsgaranti for arealutjevning

I tillegg har noen aksjonærer, heretter garantistene, forpliktet seg til å kjøpe leiligheter i prosjektet til en verdi oppad og begrenset til NOK 57 384 000. Årsaken til garantien, er at selskapet ikke hadde forhåndsøst tilstrekkelig med leiligheter til å åpne byggelånet i BN Bank AS. Som kompensasjon for denne kjøptforpliktelsen, skal E & G Bygg AS yte en kompensasjon til Garantistene tilsvarende differansen mellom kjøpesummen selskapet mottar ved salg i det åpne markedet og prisliste angitt i avtalen på avtaleinngåelsestidspunktet den 11. oktober 2018. Per 31.12.2020 utgjøre kompensasjonen kr. 4 550 000.

Note 14: Overdragelse av borettslag

Dovrekvartalet Borettslag, som er var eiet 100% av E&G Bygg AS i 2019, er i 2020 overdratt til andelseierne. I tillegg er det den 9. november 2020 inngått en kjøpsavtale mellom E&G Bygg AS og Dovrekvartalet Borettslag om overdragelse av bebyggelse og tilhørende infrastruktur.



Til generalforsamlingen i Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Lillestrøm Sentrumsbolig AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 806 692 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 26 053 912. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lillestrøm Sentrumsbolig AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet, med unntak av de mulige virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Lillestrøm Sentrumsbolig AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Ett av datterselskapene har ikke ført tilfredsstillende prosjektregnskaper som gjør det mulig å verifisere deler av inngående balanse som gjelder opptjent ikke fakturert prosjektinntekt i konsernregnskapet. Ettersom den inngående balansen inngår i beregningen av resultatet og kontantstrømmene, er vi ikke i stand til å fastslå hvorvidt justeringer ville ha vært nødvendig med hensyn til resultatet som fremgår av resultatregnskapet, og kontantstrømmene fra driften som fremgår av kontantstrømoppstillingen.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon med forbehold.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert av oss og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 9. september 2021, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Lillestrøm, 23. september 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.09.2021 14.25.29

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.