



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	27.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

- År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		223 455 222	419 111 299
Annen driftsinntekt		1 084 707	2 000
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>224 539 929</b>	<b>419 113 299</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	186 193 962	341 955 042
Annen driftskostnad	2, 3	9 357 034	12 245 713
<b>Sum kostnader</b>		<b>195 550 997</b>	<b>354 200 754</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 988 932</b>	<b>64 912 545</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	4 070 297	3 887 043
Annen finansinntekt	4		22 664 014
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 070 297</b>	<b>26 551 056</b>
Annen rentekostnad	5	22 582 984	16 106 864
Annen finanskostnad	5		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 582 984</b>	<b>16 106 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 512 688</b>	<b>10 444 192</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>10 476 245</b>	<b>75 356 737</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 288 258	11 598 019
<b>Årsresultat</b>		<b>8 187 987</b>	<b>63 758 718</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 187 987</b>	<b>63 758 718</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 187 987</b>	<b>63 758 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	7	7 471 810	65 360 385



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt til annen egenkapital	7	716 177	-1 601 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 187 987</b>	<b>63 758 718</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Utgifter til offentlig infrastruktur	8		12 998 258
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>12 998 258</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	15 012 341	15 012 341
Andre langsiktige fordringer		4 913 509	5 529 672
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 925 850</b>	<b>20 542 013</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 925 850</b>	<b>33 540 271</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 10	<b>420 785 031</b>	<b>443 758 535</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	66 617 642	159 864 754
Andre kortsiktige fordringer		616 163	
Konsernfordringer	12	44 802 252	42 011 118
<b>Sum fordringer</b>		<b>112 036 057</b>	<b>201 875 872</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	21 888 946	27 230 810
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 888 946</b>	<b>27 230 810</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>554 710 034</b>	<b>672 865 216</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>574 635 884</b>	<b>706 405 487</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 14	941 766	941 766
Overkurs	7	228 563 661	228 563 661
Annen innskutt egenkapital	7	2 109 563	2 109 563
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>231 614 990</b>	<b>231 614 990</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	49 031 268	48 315 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 031 268</b>	<b>48 315 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>280 646 258</b>	<b>279 930 081</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	29 953 196	29 772 371
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	8	27 370 000	12 998 258
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>57 323 196</b>	<b>42 770 629</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	119 649 000	119 649 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>119 649 000</b>	<b>119 649 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>176 972 196</b>	<b>162 419 629</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	89 162 949	154 191 158
Leverandørgjeld		3 143 712	21 785 253
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	12, 16	19 990 999	84 195 366
Annen kortsiktig gjeld		4 719 770	3 884 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 017 430</b>	<b>264 055 777</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>293 989 626</b>	<b>426 475 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>574 635 884</b>	<b>706 405 487</b>



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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet for 2024, 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 2024, 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

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



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Lilleby Eiendom AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-03-28 20:22

**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  
Jonas Huseby Christiansen  
2025-03-28

 BankID Signing  
Lina Giljarhus Gillesen  
2025-03-28

 BankID Signing  
Anders Teodorsen  
2025-03-31

# Årsregnskap 2024

## Lilleby Eiendom AS

Styrets årsberetning  
Årsregnskap  
Kontantstrømoppstilling  
Noter  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 992 654 783



## Lilleby Eiendom AS Årsberetning for 2024

### **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. En ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Felt B1/B2 er ferdigstilt, mens felt B4 er under utvikling. To delfelt ble overlevert i 2024, mens to delfelt ble satt under bygging med forventet ferdigstilling i 2025 og 2026.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden [www.nyelilleby.no](http://www.nyelilleby.no).

### **Økonomi og likviditet**

Selskapet hadde i 2024 (2023) en omsetning på 224,5 (419,1) millioner kroner. Resultatet før skatt viser et overskudd på 10,5 (75,4) millioner kroner. Salget i 2024 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2025 antas å være lavere enn for 2024.

Selskapet hadde i 2024 (2023) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 126,7 (180,3) millioner kroner, en kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 0 (0,0) og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -132,0 (-182,3) 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, styreansvarforsikring og åpenhetsloven**

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av to menn og en kvinne. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Det er tegnet styreansvarforsikring 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 styreansvarforsikringen.

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 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 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 2025. 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.	716 177
Avgitt konsernbidrag	kr.	7 471 810
<b>Sum disponering</b>	<b>kr.</b>	<b>8 187 987</b>

Trondheim, 27.03.2025  
Styret i Lilleby Eiendom AS

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Jonas Huseby Christiansen  
styremedlem

---

Lina Giljarhus Gillesen  
styremedlem

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

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		223 455 222	419 111 299
Annen driftsinntekt		1 084 707	2 000
Sum driftsinntekter	1	<u>224 539 929</u>	<u>419 113 299</u>
Varekostnad	2	186 193 962	341 955 042
Annen driftskostnad	2, 3	9 357 034	12 245 713
Sum driftskostnader		<u>195 550 997</u>	<u>354 200 754</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>28 988 932</u></b>	<b><u>64 912 545</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	4 070 297	3 887 043
Annen finansinntekt	4	0	22 664 014
Annen rentekostnad	5	22 582 984	16 106 864
Resultat av finansposter		<u>-18 512 688</u>	<u>10 444 192</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>10 476 245</u></b>	<b><u>75 356 737</u></b>
Skattekostnad på resultat	6	2 288 258	11 598 019
Resultat		<u>8 187 987</u>	<u>63 758 718</u>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>8 187 987</u></b>	<b><u>63 758 718</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	7	7 471 810	65 360 385
Avsatt til annen egenkapital	7	716 177	-1 601 667
Sum overføringer		<u>8 187 987</u>	<u>63 758 718</u>



## Lilleby Eiendom AS

### Balanse

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utgifter til offentlig infrastruktur	8	0	12 998 258
Sum varige driftsmidler		0	12 998 258
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	15 012 341	15 012 341
Andre langsiktige fordringer		4 913 509	5 529 672
Sum finansielle anleggsmidler		19 925 850	20 542 013
Sum anleggsmidler		19 925 850	33 540 271
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	8, 10	420 785 031	443 758 535
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	66 617 642	159 864 754
Andre kortsiktige fordringer		616 163	0
Konsernfordringer	12	44 802 252	42 011 118
Sum fordringer		112 036 057	201 875 872
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	21 888 946	27 230 810
Sum omløpsmidler		554 710 034	672 865 216
<b>Sum eiendeler</b>		<b>574 635 884</b>	<b>706 405 487</b>

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

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 14	941 766	941 766
Overkurs	7	228 563 661	228 563 661
Annen innskutt egenkapital	7	2 109 563	2 109 563
Sum innskutt egenkapital		<u>231 614 990</u>	<u>231 614 990</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	49 031 268	48 315 091
Sum opptjent egenkapital		<u>49 031 268</u>	<u>48 315 091</u>
Sum egenkapital		<u>280 646 258</u>	<u>279 930 081</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	29 953 196	29 772 371
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	8	27 370 000	12 998 258
Sum avsetning for forpliktelser		<u>57 323 196</u>	<u>42 770 629</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	119 649 000	119 649 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>119 649 000</u>	<u>119 649 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	89 162 949	154 191 158
Leverandørgjeld		3 143 712	21 785 253
Konserngjeld	12, 16	19 990 999	84 195 366
Annen kortsiktig gjeld		4 719 770	3 884 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>117 017 430</u>	<u>264 055 777</u>
Sum gjeld		<u>293 989 626</u>	<u>426 475 406</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>574 635 884</b></u>	<u><b>706 405 487</b></u>



## Lilleby Eiendom AS

---

### Balanse

Note	2024	2023
Trondheim, 27.03.2025 Styret i Lilleby Eiendom AS		

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Jonas Huseby Christiansen  
styremedlem

---

Lina Giljarhus Gillesen  
styremedlem



## Kontantstrømoppstilling

### Lilleby Eiendom AS

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		10 476 245	75 356 737
Periodens betalte skatt		0	-2 344 330
Endring i varelager		22 973 504	-80 140 555
Endring i kundefordringer		93 247 112	197 750 980
Endring i leverandørgjeld		-18 641 541	-7 792 312
Endring i andre tidsavgrensningsposter		18 628 560	-2 554 948
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>126 683 880</u>	<u>180 275 572</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	104 271 757
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-39 178 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-65 028 209	-351 368 774
Utbetalinger av utbytte		0	-20 000 000
Endring konsernmellomværende		-66 995 501	123 940 572
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-132 023 710</u>	<u>-182 334 445</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		-5 339 830	-2 058 873
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>27 228 777</u>	<u>29 287 650</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		<u>21 888 946</u>	<u>27 228 777</u>



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

---

#### **Note Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak 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.

#### *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 2024

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

#### *Aksjer i datterselskaper*

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

#### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### *Kontantstrøm*

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

#### **Note 1 Driftsinntekter**

<b>Driftsinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekter	223 455 222	419 111 299
Leieinntekter	74 517	2 000
Andre inntekter	1 010 190	0
<b>Sum</b>	<b>224 539 929</b>	<b>419 113 299</b>

Alle inntekter er generert i Trondheim kommune.

#### **Note 2 Transaksjoner med nærstående**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	1 207 918	11 560 789
Forretningsførerertjenester fra Nordr Norge AS	125 000	788 258
<b>Sum</b>	<b>1 332 918</b>	<b>12 349 047</b>



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### 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 2024 utgjør kr. 135 563 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

#### Note 4 Finansinntekter

	2024	2023
Renteinntekter	1 266 907	1 299 216
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	2 803 390	2 587 827
Andre finansinntekter	0	0
Gevinst ved salg av aksjer	0	22 664 014
<b>Sum</b>	<b>4 070 297</b>	<b>26 551 057</b>

#### Note 5 Finanskostnader

	2024	2023
Periodiserte renter og provisjoner tomtelån/byggelån	22 136 061	16 099 109
Andre rente- og finanskostnader	446 924	7 755
<b>Sum</b>	<b>22 582 984</b>	<b>16 106 864</b>

**Lilleby Eiendom AS**

## Noter til årsregnskapet for 2024

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 107 433	18 434 981
Endring i utsatt skatt	180 825	-6 836 962
Skattekostnad ordinært resultat	2 288 258	11 598 019
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 476 245	75 356 737
Permanente forskjeller	-53 899	-22 659 647
Endring i midlertidige forskjeller	-843 102	31 143 007
Avgitt konsernbidrag	-9 579 243	-83 795 365
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-44 732
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 107 433	18 434 981
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 107 433	-18 434 981
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	0	12 998 258	12 998 258
Varebeholdning	103 626 115	-30 677 958	-134 304 073
Fordringer	55 048 809	157 965 716	102 916 907
Gevinst – og tapskonto	-829 914	-1 037 392	-207 478
Avsetninger mv	-32 089 770	-16 882 258	15 207 512
Andre forskjeller	10 416 822	12 962 594	2 545 772
Sum	136 172 062	135 328 960	-843 102
Avskåret rentefradrag	-21 172	0	21 172
Grunnlag for utsatt skatt	136 150 890	135 328 960	-821 930
Utsatt skatt (22 %)	29 953 196	29 772 371	-180 825

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 2024

#### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innk EK	Annen EK	Sum EK
Per 31.12.2023	941 766	228 563 661	2 109 563	48 315 091	279 930 081
Årets resultat				8 187 987	8 187 987
Konsernbidrag				-7 471 810	-7 471 810
<b>Per 31.12.2024</b>	<b>941 766</b>	<b>228 563 661</b>	<b>2 109 563</b>	<b>49 031 268</b>	<b>280 646 258</b>

#### Note 8 Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastrukturen som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 196,8 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnader er estimert til 118,1 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2024 er 155,2 millioner kroner hvorav 33,4 millioner kroner er viderefakturert andre. Gjenstående andel av offentlig infrastrukturkostnader for Lilleby Eiendom AS er 27,4 millioner kroner.

#### Note 9 Investeringer i datterselskap

Selskapets navn	Forretnings- kontor	Eierandel	Ansk.kost	Balanseført verdi	Resultat i 2024	EK per 31.12.2024
Bergs Maskinhall AS	Trondheim	100 %	30 000	9 394 434	-3 225 169	-12 082 239
Finnes Villa AS	Trondheim	100 %	30 000	5 617 907	-1 915 462	-3 545 460
Sum			60 000	15 012 341		-15 627 699

Morselskapet garanterer for fortsatt drift for datterselskapene frem til neste ordinære generalforsamling i 2026.

#### Note 10 Varebeholdning

Beholdningsførte verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2024	2023
Utviklingseiendom/beh.f utv.kostn.	320 766 399	367 142 902
Infrastruktur	27 370 000	0
Beholdningsførte finanskostnader	40 440 746	59 389 633
Ferdigstilte, usolgte enheter	32 207 886	17 226 000
<b>Sum</b>	<b>420 785 031</b>	<b>443 758 535</b>



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 11 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer	5 223 208	939 038
Opparbeidet prosjektinntekter	55 048 809	157 965 716
Tilbakeholdt megleroppgjør	6 345 625	960 000
Sum	66 617 642	159 864 754

#### Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	44 802 252	42 011 118
Sum	44 802 252	42 011 118

#### **Gjeld**

Lån fra foretak i samme konsern	400 000	0
Leverandørgjeld innen konsern	180 000	0
Gjeld ifm konsernkontoordning	9 831 756	0
Konsernbidrag	9 579 243	84 195 366
Sum	19 990 999	84 195 366

#### Note 13 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

#### Note 14 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	307 700 000	100,000	100,000

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



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

---

#### Note 15 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et tomtelån på kr. 119 649 000.

Lånet løper avdragsfritt inntil det forfaller i sin helhet 27.11.2027. Lånet delinnfris ved byggestart av nye trinn. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Selskapet har byggelån på til sammen kr. 89 162 949.

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

<b>Pantesikret gjeld pr. 31.12.2024 :</b>	<b>kr. 208 811 949</b>
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 1 300 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 420 785 031

I tillegg er det stillet 1. prioritets pant på kr. 50 000 000 i driftstilbehør.

#### Note 16 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet konsernkontosystem sammen med øvrige konsernselskaper og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2024 er kr -9 831 756 (per 31.12.2023 kr 0).

#### Note 17 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 18 Konsernregnskap

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



# Årsregnskap 2024 Lilleby Eiendom AS

Styrets årsberetning  
Årsregnskap  
Kontantstrømoppstilling  
Noter  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 992 654 783



## Lilleby Eiendom AS Årsberetning for 2024

### **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. En ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Felt B1/B2 er ferdigstilt, mens felt B4 er under utvikling. To delfelt ble overlevert i 2024, mens to delfelt ble satt under bygging med forventet ferdigstilling i 2025 og 2026.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden [www.nyelilleby.no](http://www.nyelilleby.no).

### **Økonomi og likviditet**

Selskapet hadde i 2024 (2023) en omsetning på 224,5 (419,1) millioner kroner. Resultatet før skatt viser et overskudd på 10,5 (75,4) millioner kroner. Salget i 2024 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2025 antas å være lavere enn for 2024.

Selskapet hadde i 2024 (2023) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 126,7 (180,3) millioner kroner, en kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 0 (0,0) og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -132,0 (-182,3) 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. Styret består av to menn og en kvinne. 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 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 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 2025. 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.	716 177
Avgitt konsernbidrag	kr.	7 471 810
<b>Sum disponering</b>	<b>kr.</b>	<b>8 187 987</b>

Trondheim, 27.03.2025  
Styret i Lilleby Eiendom AS

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Jonas Huseby Christiansen  
styremedlem

---

Lina Giljarhus Gillesen  
styremedlem

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

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		223 455 222	419 111 299
Annen driftsinntekt		1 084 707	2 000
Sum driftsinntekter	1	<u>224 539 929</u>	<u>419 113 299</u>
Varekostnad	2	186 193 962	341 955 042
Annen driftskostnad	2, 3	9 357 034	12 245 713
Sum driftskostnader		<u>195 550 997</u>	<u>354 200 754</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>28 988 932</u></b>	<b><u>64 912 545</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	4 070 297	3 887 043
Annen finansinntekt	4	0	22 664 014
Annen rentekostnad	5	22 582 984	16 106 864
Resultat av finansposter		<u>-18 512 688</u>	<u>10 444 192</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>10 476 245</u></b>	<b><u>75 356 737</u></b>
Skattekostnad på resultat	6	2 288 258	11 598 019
Resultat		<u>8 187 987</u>	<u>63 758 718</u>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>8 187 987</u></b>	<b><u>63 758 718</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	7	7 471 810	65 360 385
Avsatt til annen egenkapital	7	716 177	-1 601 667
Sum overføringer		<u>8 187 987</u>	<u>63 758 718</u>



## Lilleby Eiendom AS

### Balanse

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utgifter til offentlig infrastruktur	8	0	12 998 258
Sum varige driftsmidler		0	12 998 258
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	15 012 341	15 012 341
Andre langsiktige fordringer		4 913 509	5 529 672
Sum finansielle anleggsmidler		19 925 850	20 542 013
Sum anleggsmidler		19 925 850	33 540 271
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	8, 10	420 785 031	443 758 535
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	66 617 642	159 864 754
Andre kortsiktige fordringer		616 163	0
Konsernfordringer	12	44 802 252	42 011 118
Sum fordringer		112 036 057	201 875 872
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	21 888 946	27 230 810
Sum omløpsmidler		554 710 034	672 865 216
<b>Sum eiendeler</b>		<b>574 635 884</b>	<b>706 405 487</b>

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

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	7, 14	941 766	941 766
Overkurs	7	228 563 661	228 563 661
Annen innskutt egenkapital	7	<u>2 109 563</u>	<u>2 109 563</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>231 614 990</u>	<u>231 614 990</u>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	7	<u>49 031 268</u>	<u>48 315 091</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>49 031 268</u>	<u>48 315 091</u>
Sum egenkapital		<u>280 646 258</u>	<u>279 930 081</u>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	6	29 953 196	29 772 371
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	8	<u>27 370 000</u>	<u>12 998 258</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>57 323 196</u>	<u>42 770 629</u>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	<u>119 649 000</u>	<u>119 649 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>119 649 000</u>	<u>119 649 000</u>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	89 162 949	154 191 158
Leverandørgjeld		3 143 712	21 785 253
Konserngjeld	12, 16	19 990 999	84 195 366
Annen kortsiktig gjeld		<u>4 719 770</u>	<u>3 884 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>117 017 430</u>	<u>264 055 777</u>
Sum gjeld		<u>293 989 626</u>	<u>426 475 406</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>574 635 884</b></u>	<u><b>706 405 487</b></u>



## Lilleby Eiendom AS

---

### Balanse

Note	2024	2023
Trondheim, 27.03.2025 Styret i Lilleby Eiendom AS		

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Jonas Huseby Christiansen  
styremedlem

---

Lina Giljarhus Gillesen  
styremedlem



## Kontantstrømoppstilling

### Lilleby Eiendom AS

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		10 476 245	75 356 737
Periodens betalte skatt		0	-2 344 330
Endring i varelager		22 973 504	-80 140 555
Endring i kundefordringer		93 247 112	197 750 980
Endring i leverandørgjeld		-18 641 541	-7 792 312
Endring i andre tidsavgrensingsposter		18 628 560	-2 554 948
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>126 683 880</u>	<u>180 275 572</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	104 271 757
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-39 178 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-65 028 209	-351 368 774
Utbetalinger av utbytte		0	-20 000 000
Endring konsernmellomværende		-66 995 501	123 940 572
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-132 023 710</u>	<u>-182 334 445</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		-5 339 830	-2 058 873
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>27 228 777</u>	<u>29 287 650</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		<u>21 888 946</u>	<u>27 228 777</u>



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

---

#### **Note Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak 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.

#### *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 2024

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

#### *Aksjer i datterselskaper*

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

#### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### *Kontantstrøm*

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

#### **Note 1 Driftsinntekter**

<b>Driftsinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekter	223 455 222	419 111 299
Leieinntekter	74 517	2 000
Andre inntekter	1 010 190	0
<b>Sum</b>	<b>224 539 929</b>	<b>419 113 299</b>

Alle inntekter er generert i Trondheim kommune.

#### **Note 2 Transaksjoner med nærstående**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	1 207 918	11 560 789
Forretningsførerertjenester fra Nordr Norge AS	125 000	788 258
<b>Sum</b>	<b>1 332 918</b>	<b>12 349 047</b>



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### 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 2024 utgjør kr. 135 563 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

#### Note 4 Finansinntekter

	2024	2023
Renteinntekter	1 266 907	1 299 216
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	2 803 390	2 587 827
Andre finansinntekter	0	0
Gevinst ved salg av aksjer	0	22 664 014
<b>Sum</b>	<b>4 070 297</b>	<b>26 551 057</b>

#### Note 5 Finanskostnader

	2024	2023
Periodiserte renter og provisjoner tomtelån/byggelån	22 136 061	16 099 109
Andre rente- og finanskostnader	446 924	7 755
<b>Sum</b>	<b>22 582 984</b>	<b>16 106 864</b>



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 107 433	18 434 981
Endring i utsatt skatt	180 825	-6 836 962
Skattekostnad ordinært resultat	2 288 258	11 598 019
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 476 245	75 356 737
Permanente forskjeller	-53 899	-22 659 647
Endring i midlertidige forskjeller	-843 102	31 143 007
Avgitt konsernbidrag	-9 579 243	-83 795 365
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-44 732
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 107 433	18 434 981
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 107 433	-18 434 981
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	0	12 998 258	12 998 258
Varebeholdning	103 626 115	-30 677 958	-134 304 073
Fordringer	55 048 809	157 965 716	102 916 907
Gevinst – og tapskonto	-829 914	-1 037 392	-207 478
Avsetninger mv	-32 089 770	-16 882 258	15 207 512
Andre forskjeller	10 416 822	12 962 594	2 545 772
Sum	136 172 062	135 328 960	-843 102
Avskåret rentefradrag	-21 172	0	21 172
Grunnlag for utsatt skatt	136 150 890	135 328 960	-821 930
Utsatt skatt (22 %)	29 953 196	29 772 371	-180 825

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 2024

#### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innk EK	Annen EK	Sum EK
Per 31.12.2023	941 766	228 563 661	2 109 563	48 315 091	279 930 081
Årets resultat				8 187 987	8 187 987
Konsernbidrag				-7 471 810	-7 471 810
<b>Per 31.12.2024</b>	<b>941 766</b>	<b>228 563 661</b>	<b>2 109 563</b>	<b>49 031 268</b>	<b>280 646 258</b>

#### Note 8 Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastrukturen som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 196,8 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnader er estimert til 118,1 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2024 er 155,2 millioner kroner hvorav 33,4 millioner kroner er viderefakturert andre. Gjenstående andel av offentlig infrastrukturkostnader for Lilleby Eiendom AS er 27,4 millioner kroner.

#### Note 9 Investeringer i datterselskap

Selskapets navn	Forretnings- kontor	Eierandel	Ansk.kost	Balanseført verdi	Resultat i 2024	EK per 31.12.2024
Bergs Maskinhall AS	Trondheim	100 %	30 000	9 394 434	-3 225 169	-12 082 239
Finnes Villa AS	Trondheim	100 %	30 000	5 617 907	-1 915 462	-3 545 460
Sum			60 000	15 012 341		-15 627 699

Morselskapet garanterer for fortsatt drift for datterselskapene frem til neste ordinære generalforsamling i 2026.

#### Note 10 Varebeholdning

Beholdningsførte verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2024	2023
Utviklingseiendom/beh.f utv.kostn.	320 766 399	367 142 902
Infrastruktur	27 370 000	0
Beholdningsførte finanskostnader	40 440 746	59 389 633
Ferdigstilte, usolgte enheter	32 207 886	17 226 000
<b>Sum</b>	<b>420 785 031</b>	<b>443 758 535</b>



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

#### Note 11 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer	5 223 208	939 038
Opparbeidet prosjektinntekter	55 048 809	157 965 716
Tilbakeholdt megleroppgjør	6 345 625	960 000
Sum	66 617 642	159 864 754

#### Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	44 802 252	42 011 118
Sum	44 802 252	42 011 118

#### **Gjeld**

Lån fra foretak i samme konsern	400 000	0
Leverandørgjeld innen konsern	180 000	0
Gjeld ifm konsernkontoordning	9 831 756	0
Konsernbidrag	9 579 243	84 195 366
Sum	19 990 999	84 195 366

#### Note 13 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

#### Note 14 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	307 700 000	100,000	100,000

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



## Lilleby Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2024

---

#### Note 15 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et tomtelån på kr. 119 649 000.

Lånet løper avdragsfritt inntil det forfaller i sin helhet 27.11.2027. Lånet delinnfris ved byggestart av nye trinn. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Selskapet har byggelån på til sammen kr. 89 162 949.

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

<b>Pantesikret gjeld pr. 31.12.2024 :</b>	<b>kr. 208 811 949</b>
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 1 300 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 420 785 031

I tillegg er det stillet 1. prioritets pant på kr. 50 000 000 i driftstilbehør.

#### Note 16 Konsernkonto

Selskapet er tilknyttet konsernkontosystem sammen med øvrige konsernselskaper og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2024 er kr -9 831 756 (per 31.12.2023 kr 0).

#### Note 17 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 18 Konsernregnskap

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