



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 056 211  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LADEJARLEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Prosjektpartner KSU AS  
Kongens plass 5  
6509 KRISTIANSUND N

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Mikkel Frengen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	75 541 338	459 062 371
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 541 338</b>	<b>459 062 371</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	77 063 019	363 212 889
Annen driftskostnad	3, 4	3 930 780	6 574 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>80 993 799</b>	<b>369 787 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 452 461</b>	<b>89 275 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		16 047 668	17 026
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 047 668</b>	<b>17 026</b>
Annen rentekostnad		4 294 236	8 848 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 294 236</b>	<b>8 848 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 753 432</b>	<b>-8 831 870</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 300 970</b>	<b>80 443 329</b>
Skattekostnad på resultat	5	7 351 325	28 208 148
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 050 355	
Avsatt til annen egenkapital			52 235 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3	<b>19 419 103</b>	<b>390 683 354</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		10 400 000	
Konsernfordringer	8		
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 400 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		71 904 238	4 337 324
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>71 904 238</b>	<b>4 337 324</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>101 723 341</b>	<b>395 020 678</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 723 341</b>	<b>395 020 678</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 530 000	1 500 000
Overkurs	7	3 000 000	3 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 530 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	2 065 165	4 386 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 065 165</b>	<b>4 386 730</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 595 165</b>	<b>8 886 730</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	96 840	18 854 184
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>96 840</b>	<b>18 854 184</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10		220 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		25 742 068
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>245 742 068</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 840</b>	<b>264 596 252</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 843 196	56 946 215
Betalbar skatt		21 781 825	32 965 537
Utbytte		30 500 001	30 500 001
Annen kortsiktig gjeld	7	26 906 314	1 125 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 031 336</b>	<b>121 537 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 128 176</b>	<b>386 133 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 723 342</b>	<b>395 020 678</b>



### RESULTATREGNSKAP

#### LADEJARLEN UTVIKLING AS

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Salgsinntekt	2	75 541 338	459 062 371
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>75 541 338</b>	<b>459 062 371</b>
Varekostnad	3	77 063 019	363 212 889
Annen driftskostnad	3, 4	3 930 780	6 574 283
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 993 799</b>	<b>369 787 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 452 461</b>	<b>89 275 199</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		16 047 668	17 026
Annen rentekostnad		4 294 236	8 848 896
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>11 753 432</b>	<b>-8 831 870</b>
Resultat før skattekostnad		6 300 970	80 443 329
Skattekostnad på resultat	5	7 351 325	28 208 148
<b>Resultat</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	52 235 181
Overført til udekket tap		1 050 355	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 050 355</b>	<b>52 235 181</b>



### BALANSE

#### LADEJARLEN UTVIKLING AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3	19 419 103	390 683 354
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		10 400 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 400 000</b>	<b>0</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		71 904 238	4 337 324
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>101 723 342</b>	<b>395 020 678</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>101 723 342</b>	<b>395 020 678</b>



### BALANSE

#### LADEJARLEN UTVIKLING AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	1 530 000	1 500 000
Overkurs	7	3 000 000	3 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 530 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	2 065 165	4 386 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 065 165</b>	<b>4 386 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 595 165</b>	<b>8 886 730</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	96 840	18 854 184
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	0	220 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	25 742 068
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>245 742 068</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		15 843 196	56 946 215
Betalbar skatt		21 781 825	32 965 537
Utbytte		30 500 001	30 500 001
Annen kortsiktig gjeld	7	26 906 314	1 125 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 031 336</b>	<b>121 537 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 128 176</b>	<b>386 133 948</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>101 723 342</b>	<b>395 020 678</b>



**BALANSE**

LADEJARLEN UTVIKLING AS

Note

2022

2021

24.03.2023

Styret i Ladejarlen Utvikling AS

---

Thomas Leander Øybø  
styreleder

---

Cecilie Ohr  
styremedlem

---

Anders Veidahl  
styremedlem

---

Jan Storsveen  
daglig leder



Til generalforsamlingen i Ladejarlen Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ladejarlen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Whyte Gaardsø  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Gaardsø, Thomas Whyte	BANKID	2023-03-29 14:25

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## Ladejarlen Utvikling AS

### Årsberetning

#### Virksomhetens art

Virksomheten består i utvikle og realisere boligprosjekter i Trondheim, i tilknytning til en større utbygging på Lilleby. Selskapet er byggherre for et boligprosjekt som er under bygging. Alle byggetrinn i prosjektet er overlevert og siste byggetrinn ble overlevert i Q3 2022. Selskapets forretningskontor ligger i Kristiansund kommune.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og er lagt til grunn for utarbeidelsen av regnskapet. Prosjektgjennomføringen er ikke påvirket vesentlig av ettervirkning av innførte tiltak og restriksjoner, og årets overleveringer av leiligheter ble gjennomført uten forsinkelser.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har kr 75 541 338,- i inntekter i regnskapsåret. Årets resultat er kr -1 053 308,- og egenkapitalen kr 6 593 689,-. Selskapet har ikke kostnader knyttet til forskning og utvikling. Selskapets drift har vært bra gjennom hele året. Alle byggetrinn er overlevert fra entreprenør i 2022 og alle leiligheter bortsett fra to ble overlevert til kundene. Disse er overlevert tidlig 2023.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets resultat i regnskapsåret og av selskapets finansielle stilling ved utgangen av året. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

#### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet. Daglig ledelse av selskapet ivaretas av representant for selskapets eiere. I og med at selskapet ikke har ansatte er det ikke iverksatt tiltak i forhold til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering.

#### Ytre miljø og åpenhet

Selskapets virksomhet kan innebære miljømessige belastninger. Ved arbeider på eiendommen kan støv- og støvplager forekomme, og det er en risiko for forurensning og skader på utstyr og omgivelser. Risiko for negativ miljøpåvirkning kontrolleres nøye og begrenses blant annet ved konkrete bestemmelser i avtaler med leverandører og andre som bidrar i prosjektet. Det etableres detaljerte planer for avfallshåndtering, lagring av materialer osv. Det er etablert et planverk for hele byggeprosessen som også skal ivareta hensynet til det ytre miljø. Selskapets virksomhet medfører ikke særlig påvirkning på det ytre miljø.

Selskapet har redegjørelsesplikt etter åpenhetsloven. Redegjørelsen er tilgjengelig og sendes kostnadsfritt ved henvendelse til AF Gruppen sitt sentralbord, eller ved å kontakte selskapet på selskapets registrerte postadresse i Foretaksregisteret.

Kristiansund, 24.03.2023

Thomas Øybø  
Styrets leder

Cecilie Ohr  
Styremedlem

Anders Veidahl  
Styremedlem

Jan Storsveen  
Daglig leder



## Ladejarlen Utvikling AS

### Kontantstrømoppstilling

Tall i norske kroner	Note	2022	2021
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
+ Resultat før skattekostnad		6 300 970	80 443 329
- Periodens betalte skatt	5	-32 965 537	-22 186 345
+/- Endring i kundefordringer		0	0
+/- Endring i leverandørgjeld		-41 103 019	-255 665
+/- Endring i andre fordringer og kortsiktig gjeld		304 917 468	106 259 640
+/- Endring i tidsavgrensingsposter		-6 732 301	820 167
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>230 417 581</b>	<b>165 081 126</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetaling ved kjøp av aksjer i andre foretak		-30 000	0
+ Innbetaling ved salg av aksjer		57 179 334	0
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>		<b>57 149 334</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
+ Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	9	0	280 000 000
- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	9	-220 000 000	-331 000 000
+ Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	8,9	116 000 000	0
- Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	8,9	-116 000 000	0
- Utbetaling/Innbetaling ved utlån		0	0
+ Mottatt utbytte		0	0
- Utbetaling av ekstraordinært utbytte	7	0	-22 000 000
- Utbetaling av ordinært utbytte	7	0	-114 000 000
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-220 000 000</b>	<b>-187 000 000</b>
<b>Netto endring i likvider gjennom året</b>		<b>67 566 915</b>	<b>-21 918 874</b>
+ Bank, kontanter o.l. pr. 01.01.		4 337 323	26 256 197
= <b>Bank, kontanter o.l. pr. 31.12.</b>		<b>71 904 238</b>	<b>4 337 323</b>



## Ladejarlen Utvikling AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 1 - Generell informasjon

Selskapet er et aksjeselskap med kontoradresse i Kristiansund. Selskapet ble stiftet 24. oktober 2016. Årsregnskapet viser tall for regnskapsåret (tilsvarende kalenderåret). Balansen viser tall per siste dagen i regnskapsåret. Alle tall er angitt i hele tall om ikke annet er angitt. Årsregnskapet ble fastsatt av selskapets styre og besluttet fremlagt for generalforsamling i styrets møte avholdt 24.03.2023.

#### Note 2 - Regnskapsprinsipper

##### Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene i regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk i Norge. Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret og ved utarbeidelsen av sammenlignbare tall. Det har ikke vært endringer i regnskapsreglene i regnskapsåret som har hatt betydning for regnskapet.

##### Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullfølelsegrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag.

##### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Ved regnskapsføring av effekten av konserninterne transaksjoner i selskapsregnskapet benytter selskapet av og til konsernkontinuitet. I slike tilfeller vil merverdi på eksempelvis tomter og byggeprosjekter føres opp netto i balansen etter fradrag for utsatt skatt. Alternativt kunne merverdien vært ført opp brutto sammen med en utsatt skatt forpliktelse. Effekten på egenkapitalen ville vært den samme. 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. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det ansees sannsynlig at den kan anvendes.

##### Prinsipper for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende.

##### 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 fordringer.

##### Likvider

Likvider i balanse og kontantstrøm består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

##### Avsetninger

En avsetning bokføres om selskapet har en legal eller annen type reell forpliktelse knyttet til en tidligere hendelse, og det er sannsynlig at forpliktelsen vil innebære utbetalinger eller tap for selskapet.

##### Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra drift, fra investeringer og fra finansiering.



## Ladejarlen Utvikling AS

### Noter til regnskapet 2022 forts.

#### Note 3 - Prosjektkostnader- beholdning egenregiprojekter

Spesifikasjon av projektkostnader	2022	2021
Tomtekostnad, aktivert	1 118 981	16 408 236
Fordringer på boligkjøpere	18 300 122	374 277 118
Sum beholdning egenregiprojekter	19 419 103	390 683 354

Beholdning av egenregi består av ervervet tomteareal, kostnader for prosjektering og verdig av produksjonen på balansedagen. Beholdningene er verdsatt til kostpris.

#### Note 4 - Lønnskostnad, revisjon og ansatteforhold

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha pensjonsordning. Daglig leder er ansatt i et annet selskap og det er ikke utbetalt godtgjørelse for denne funksjonen. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar for regnskapsåret. Selskapet har kostnadsført kr 234 729,- i revisjon for regnskapsåret 2022 inkl mva.

#### Note 5 - Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet	2022	2021
Betalbar skatt	-21 781 824	-32 965 537
Endring i utsatt skatt	14 427 546	4 757 389
Skattekostnad	-7 354 278	-28 208 148

Avstemming av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	6 300 970	80 443 329
Nominell skattesats	22 %	22 %
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	1 386 213	17 697 532

Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	4 400
Effekt endret skattesats	0	0
Skatteeffekt av skattefri gevinst på salg av aksjer	-3 389 899	0
Skatteeffekt av tilført utsatt skatt tidligere perioder	9 357 964	10 508 216
Rapportert skattekostnad	-7 354 278	-28 208 148

Effektiv skattesats	-117 %	-35 %
---------------------	--------	-------

Spesifikasjon av grunnlag for betalbar skatt og betalbar skatt i balansen	2022	2021
Resultat før skatt	6 300 970	80 443 329
Endring i midlertidige forskjeller	108 115 955	69 380 021
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	20 000
Skattefrie inntekter	-15 408 632	0
Benyttet underskudd til fremføring	0	0
Grunnlaget for betalbar skatt	99 008 293	149 843 350
Aktuell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt i balansen	21 781 824	32 965 537

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt i balansen	31.12.2022		01.01.2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	0	0	0	0	0	0
Beholdning egenregiprojekter	0	0	0	107 834 563	0	134 696 451
Andre midlertidige forskjeller	0	1 668 505	0	2 085 631	0	2 410 578
Driftsmidler	1 221 609	0	1 357 343	0	1 568 820	0
Sum	1 221 609	1 668 505	1 357 343	109 920 194	1 568 820	137 107 029
Forskjeller som ikke inngår i beregning utsatt skatt		0		42 536 199		49 837 374
Aktuell skattesats		22 %		22 %		22 %
Netto utsatt skatt i balansen	0	-98 317	0	-14 525 863	0	-18 854 184

Endring utsatt skatt siste år		14 427 546		4 328 320		
-------------------------------	--	------------	--	-----------	--	--



## Ladejarlen Utvikling AS

### Noter til regnskapet 2022 forts.

#### Note 6 - Anleggsmidler

Selskapet har ingen eiendeler til varig eie og bruk. Selskapet har pågående et boligprosjekt som balanseføres som egenregibeholdning.

#### Note 7 - Egenkapital og eierskap

Spesifikasjon av egenkapital	Aksje kapital <sup>1)</sup>	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
<b>2021</b>				
Egenkapital 1.1. 2021	1 500 000	3 000 000	4 651 548	9 151 548
Avsatt til utbytte			-12 000 000	-12 000 000
Ekstraordinært utbytte			-40 500 000	-40 500 000
Årets resultat			52 235 181	52 235 181
Egenkapital 31.12. 2021	1 500 000	3 000 000	4 386 730	8 886 730
<b>2022</b>				
Egenkapital 1.1. 2022	1 500 000	3 000 000	4 386 730	8 886 730
Kapitalendringer i året <sup>3)</sup>	232 200		0	232 200
Effekt av fusjon <sup>2)</sup>	-202 200		-1 269 733	-1 471 933
Avsatt til utbytte			0	0
Årets resultat			-1 053 308	-1 053 308
Egenkapital 31.12. 2022	1 530 000	3 000 000	2 063 689	6 593 689

1) Består av 30 aksjer, pålydende kr 50000,-.

2) Selskapet var overdragende selskap i fusjon gjennomført 19.12.2022

3) Selskapet gjennomførte kapitalforhøyelse 20.12.2022 i forbindelse med fusjon

Eiere	Eierandel
Prosjektpartner KSU AS	33,33 %
AF Gruppen Norge AS	33,33 %
Stokke Industri Eiendom AS	33,33 %
Sum	100,00 %

#### Note 8 - Lån fra eiere

Spesifikasjon av lån fra eiere				2022	2021
Långiver:	Type lån:	Rente:	Sikkerhet:		
Prosjektpartner KSU AS	Ansvarlig lån	3MND NIBOR + 280 bp	Ingen	19 141 695	8 586 946
AF Gruppen Norge AS	Ansvarlig lån	3MND NIBOR + 280 bp	Ingen	19 122 926	8 568 177
Stokke Industri Eiendom AS	Ansvarlig lån	3MND NIBOR + 280 bp	Ingen	19 141 694	8 586 945
Sum lån fra eiere				57 406 315	25 742 068



## Ladejarlen Utvikling AS

### Noter til regnskapet 2022 forts.

#### Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon

Spesifikasjon av gjeld	2022	2021
Långiver: Type lån: Sikkerhet:		
Nordea Bank Abp, filial i Norge Byggelån, tomtelån Pant i tomter/byggeri	0	220 000 000
<b>Bokført verdi av lån</b>	<b>0</b>	<b>220 000 000</b>

Tomtelån og kassekreditt er blitt refinansiert ved inngåelse av byggelån i Nordea. Byggelån som innfris innen ett år er klassifisert som kortsiktig i balansen. Ingen gjeld forfaller senere enn om fem år.

#### Note 10 - Sikkerhetsstillelser

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld	2022	2021
Gnr 415/Bnr 62 (Trondheim kommune)	0	390 683 354
<b>Bokført verdi av eiendeler som er pantsatt</b>	<b>0</b>	<b>390 683 354</b>

Selskapet stiller garantier til boligkjøpere. Det er også inngått avtale om stilling av garanti etter samme lovs §12 som gjelder entreprenørs oppfylging av avtalen. Denne garantien står i 5 år etter overlevering og er stillet fra House of Guarantees (HoG) for BT1, BT2, BT3 og BT4. Samlet garantitramme for dette formål utgjør kr 71 739 972,-. Byggherre og utførelsesgarantier mot entreprenør fra House of Guarantees er avsluttet.

#### Note 11 - Transaksjoner med nærstående

Det er inngått markedsmessig avtale med AF Gruppen Norge AS som ivaretar løpende daglig ledelse, regnskapsførsel, økonomisk oppfølging, rapportering og prosjektstyring for selskapet som byggherre. Det er tilsvarende avtale med Prosjektpartner KSU AS for prosjektledelse.

#### Note 12 - Reorganiseringer og aksjesalg

Selskapet har utfisjonert 21 leiligheter til Lilleby Triangel Sør Blokk A AS. Dette er gjort gjennom en "drop down - fisjon" hvor eiendeler, rettigheter og forpliktelser er fisjonert ut til AFE Invest 7 AS som deretter er fusjonert inn i Lilleby Triangel Sør Blokk A AS som er det overtakende selskapet og som er heleiet datter av Ladejarlen Utvikling AS. Transaksjonen følger reglene i aksjeloven for konsernfusjon. Fisjonen og fusjonen er gjennomført etter kontinuitetsmetoden og det er regnskapsført som konsernkontinuitet. Aksjene i Lilleby Triangel Sør Blokk A AS er solgt i 2022 etter gjennomføring av transaksjonene.