



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Eivind Brekke Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

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, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2,3	551 517	701 228
Sum kostnader		551 517	701 228
Driftsresultat		-551 517	-701 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		8 927 942
Annen renteinntekt		0	
Sum finansinntekter		0	8 927 942
Annen rentekostnad		0	
Andre finanskostnader			315
Andre rentekostnader		0	
Sum finanskostnader		0	315
Netto finans		0	8 927 627
Ordinært resultat før skattekostnad		-551 517	8 226 399
Skattekostnad	4,5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-551 517	8 226 399
Årsresultat		-551 517	8 226 399
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	6	-551 517	8 226 399
Sum overføringer og disponeringer		-551 517	8 226 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	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			
Fordringer			
Konsernfordringer	8,9	5 769 036	8 927 942
Sum fordringer		5 769 036	8 927 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		12 316	155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 316	155
Sum omløpsmidler		5 781 352	8 928 097
SUM EIENDELER		43 672 422	46 819 167
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 494 084	-942 567



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-1 494 084	-942 567
Sum egenkapital		43 505 916	44 057 433
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	
Kortsiktig konserngjeld	5	0	2 631 574
Påløpt styrehonorar		166 506	78 525
Sum kortsiktig gjeld		166 506	2 710 099
Sum gjeld		166 506	2 710 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 672 422	46 767 532



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	11 137 643	207 062 984
Leieinntekt	2,3	97 993	
Annen inntekt	2	3 378	375 000
Sum inntekter		11 239 014	207 437 984
Kostnader			
Avskrivninger		0	
Drifts- og administrasjonskostnader	4,5	9 190 101	2 999 093
Prosjektkostnader	3	14 102 613	217 517 605
Tap på fordringer		1 118 145	
Sum kostnader		24 410 859	220 516 698
Driftsresultat		-13 171 845	-13 078 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			32 192 814
Annen renteinntekt			17 684
Sum finansinntekter			32 210 498
Annen rentekostnad		4 411 800	868
Garantikostnad	6	5 812 847	5 439 178
Andre finanskostnader		0	6 678
Sum finanskostnader		10 224 647	5 446 724
Netto finans		-10 224 647	26 763 774
Ordinært resultat før skattekostnad		-23 396 492	13 685 060
Skattekostnad	7	215 424	-3 970 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 611 916	17 655 796
Årsresultat		-23 611 916	17 655 796
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	8	-23 611 916	17 655 796



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-23 611 916	17 655 796



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	0	215 424
Sum immaterielle eiendeler		0	215 424
Varige driftsmidler			
Tomt	9	36 442 411	1 973 982
Sum varige driftsmidler		36 442 411	1 973 982
Sum anleggsmidler		36 442 411	2 189 406
Omløpsmidler			
Varer			
Lagerbeholdning		12 471 368	43 641 106
Sum varer		12 471 368	43 641 106
Fordringer			
Kundefordringer		4 222	1 118 145
Andre kortsiktige fordringer	10,11	54 236 412	279 691 045
Andre fordringer		0	
Andeler borettslag		55 555 000	76 325 000
Andre fordringer		0	
Til gode offentlige avgifter		22 090	
Sum fordringer		109 817 724	357 134 190
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		9 548 912	157 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 548 912	157 198
Sum omløpsmidler		131 838 004	400 932 494
SUM EIENDELER		168 280 415	403 121 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	26 052 724	49 664 639
Sum opptjent egenkapital		26 052 724	49 664 639
Sum egenkapital		71 052 724	94 664 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	
Sum avsetninger for forpliktelser		0	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 401 382	22 934 917
Pantelån	8	30 476 277	
Byggelån	8		208 574 652
Byggelån	8		18 238 816
Påløpt styrehonorar		166 505	130 160
Påløpte kostnader		25 707 500	21 000 000
Påløpte forpliktelser	13	39 476 027	34 689 178
Påløpte rentekostnader		0	2 889 538
Sum kortsiktig gjeld		97 227 691	308 457 261
Sum gjeld		97 227 691	308 457 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 280 415	403 121 900



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 615449

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eivind Brekke Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 29.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 814 562 832
LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2,3	551 517	701 228
Sum kostnader		551 517	701 228
Driftsresultat		-551 517	-701 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		8 927 942
Annen renteinntekt		0	
Sum finansinntekter		0	8 927 942
Annen rentekostnad		0	
Andre finanskostnader			315
Andre rentekostnader		0	
Sum finanskostnader		0	315
Netto finans		0	8 927 627
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4,5	-551 517	8 226 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		-551 517	8 226 399
Årsresultat		-551 517	8 226 399
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	6	-551 517	8 226 399
Sum overføringer og disponeringer		-551 517	8 226 399



Organisasjonsnr: 814 562 832
LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 7		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			
Fordringer			
Konsernfordringer	8,9	5 769 036	8 927 942
Sum fordringer		5 769 036	8 927 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		12 316	155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 316	155
Sum omløpsmidler		5 781 352	8 928 097
SUM EIENDELER		43 672 422	46 819 167
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 494 084	-942 567
Sum opptjent egenkapital		-1 494 084	-942 567
Sum egenkapital		43 505 916	44 057 433
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	
Kortsiktig konserngjeld	5	0	2 631 574



Påløpt styrehonorar	166 506	78 525
Sum kortsiktig gjeld	166 506	2 710 099
Sum gjeld	166 506	2 710 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 672 422	46 767 532



Organisasjonsnr: 814 562 832
LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	11 137 643	207 062 984
Leieinntekt	2,3	97 993	
Annen inntekt	2	3 378	375 000
Sum inntekter		11 239 014	207 437 984
Kostnader			
Avskrivninger		0	
Drifts- og administrasjonskostnader	4,5	9 190 101	2 999 093
Prosjektkostnader	3	14 102 613	217 517 605
Tap på fordringer		1 118 145	
Sum kostnader		24 410 859	220 516 698
Driftsresultat		-13 171 845	-13 078 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			32 192 814
Annen renteinntekt			17 684
Sum finansinntekter			32 210 498
Annen rentekostnad		4 411 800	868
Garantikostnad	6	5 812 847	5 439 178
Andre finanskostnader		0	6 678
Sum finanskostnader		10 224 647	5 446 724
Netto finans		-10 224 647	26 763 774
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	-23 396 492	13 685 060
		215 424	-3 970 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 611 916	17 655 796
Årsresultat		-23 611 916	17 655 796
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	8	-23 611 916	17 655 796
Sum overføringer og disponeringer		-23 611 916	17 655 796



Organisasjonsnr: 814 562 832
LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	0	215 424
Sum immaterielle eiendeler		0	215 424
Varige driftsmidler			
Tomt	9	36 442 411	1 973 982
Sum varige driftsmidler		36 442 411	1 973 982
Sum anleggsmidler		36 442 411	2 189 406
Omløpsmidler			
Varer			
Lagerbeholdning		12 471 368	43 641 106
Sum varer		12 471 368	43 641 106
Fordringer			
Kundefordringer		4 222	1 118 145
Andre kortsiktige fordringer	10,11	54 236 412	279 691 045
Andre fordringer		0	0
Andeler borettslag		55 555 000	76 325 000
Andre fordringer		0	0
Til gode offentlige avgifter		22 090	0
Sum fordringer		109 817 724	357 134 190
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		9 548 912	157 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 548 912	157 198
Sum omløpsmidler		131 838 004	400 932 494
SUM EIENDELER		168 280 415	403 121 900
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
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
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7	26 052 724	49 664 639
Sum opptjent egenkapital		26 052 724	49 664 639
Sum egenkapital		71 052 724	94 664 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	
Sum avsetninger for forpliktelser		0	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 401 382	22 934 917
Pantelån	8	30 476 277	
Byggelån	8		208 574 652
Byggelån	8		18 238 816
Påløpt styrehonorar		166 505	130 160
Påløpte kostnader		25 707 500	21 000 000
Påløpte forpliktelser	13	39 476 027	34 689 178
Påløpte rentekostnader		0	2 889 538
Sum kortsiktig gjeld		97 227 691	308 457 261
Sum gjeld		97 227 691	308 457 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 280 415	403 121 900



Organisasjonsnr: 814 562 832
LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall



Organisasjonsnr: 814 562 832
LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Rinde, Gunnar</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>21.06.2023 16.58.36</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-05-23</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Arnesen, Dag F Jebsen</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>20.06.2023 12.02.03</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>Larsen, Ted Erik</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>20.06.2023 11.31.58</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>Knutsen, Stig</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</i></p> <p>20.06.2023 12.52.19</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1961-10-01</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>



Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Regnskap per 31.12.2022

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



Org.nr: 814562832



Årsberetning 2022 – 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 ett heleid datterselskap som er E&G Bygg AS i tillegg til indirekte heleide datterdatterselskapet Dovrekvartalet Næring AS. 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 11,239 i 2022 mot MNOK 207,1 i 2021. Inntektene er primært tilknyttet løpende avregning på selskapets boligbyggeprosjekt i Lillestrøm hvor resterende 3 av 5 bygg er overlevert i 2021.

Driftsresultat for 2022 er på MNOK -13,2 mot på MNOK -13,1 i 2021. Årsresultat for 2022 ble på MNOK -23,6 mot MNOK 17,6 i 2021.

Konsernets likviditet per 31.12.22 er tilfredsstillende.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 9,55 per 31.12.2022.

Selskapets kortsiktige gjeld er knyttet til leverandørgjeld, påløpte forpliktelser og gjeld til kredittinstitusjoner, da gjelden forfaller i løpet av 2022. Den kortsiktige gjelden forventes gjort opp ved salg av bolig og næringsarealer.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 168,3, sammenlignet med MNOK 403,1 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 42,2 %, sammenlignet med 23,5 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Ved utgangen av 2021, var 5 av 5 bygg ferdigstilt, og pr 31.12.2022 er det kun usolgte enheter igjen. Salg av leiligheter hadde en meget god start før byggestart, men har vært relativt rolig etter det. Selskapets prosjektleder har tatt grep sammen med eiendomsmegler på prosjektet, og forventer å selge usolgte enheter i løpet av utgangen til 2023/2024.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet er eksponert for finansiell risiko primært tilknyttet utviklingen av renten på konsernets langsiktige finansiering. Denne var likevel begrenset til perioden frem til overlevering i 2021/2022.

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert endringer i boligmarkedet da konsernets inntekter primært er salg av boliger. Det er likevel solgt 183 av konsernets planlagte 195 boligenheter, som har redusert risikoen betraktelig.



Kreditrisiko

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 underskudd på NOK 23 611 916 dekkes inn av 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. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Åpenhetsloven

Virksomheter skal offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderingen etter åpenhetsloven. Åpenhetsloven kommer ikke til anvendelse ettersom prosjektet er overlevert til boligkjøpere og ferdigstilt i 2021. Det har ikke vært aktivitet i 2022 som kommer inn under lovens virkeområde og definisjoner.

Likestilling og diskriminering

Styret består av 4 menn.

Ytre miljø

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

Oslo, 19.06.2023

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	2022	2021
Leieinntekter	2	97 993	0
Prosjektinntekter	2, 3	11 137 643	207 062 984
Annen inntekt	2	3 378	375 000
Sum driftsinntekter		11 239 014	207 437 984
Drifts og administrasjonskostnader	4, 5	-9 190 101	-2 999 093
Prosjektkostnader	3	-14 102 613	-217 517 605
Tap på fordringer		-1 118 145	0
Sum driftskostnader		-24 410 859	-220 516 698
Driftsresultat		-13 171 846	-13 078 714
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt salg av datterselskap		0	32 192 814
Renteinntekter		0	17 684
Rentekostnad		-4 411 800	-868
Garantikostnader	6	-5 812 847	-5 439 178
Andre finanskostnader		0	-6 678
Netto finansresultat		-10 224 647	26 763 774
Resultat før skattekostnad		-23 396 492	13 685 060
Skattekostnad	7	-215 424	3 970 736
ÅRSRESULTAT		-23 611 916	17 655 796
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital	8	-23 611 916	17 655 796
Sum overføringer		-23 611 916	17 655 796



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

EIENDELER	NOTE	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	0	215 424
Sum immatrielle anleggsmidler		0	215 424
Varige driftsmidler			
Bygg og tomt	9	36 442 411	1 973 982
Sum varige driftsmidler		36 442 411	1 973 982
Sum anleggsmidler		36 442 411	2 189 406
Omløpsmidler			
Lagerbeholdning		12 471 368	43 641 106
Sum varelager		12 471 368	43 641 106
Fordringer			
Kundefordringer		4 222	1 118 145
Til gode offentlige avgifter		22 090	0
Andre kortsiktige fordringer	10	54 236 412	279 691 045
Andeler i borettslag		55 555 000	76 325 000
Sum fordringer	11	109 817 724	357 134 190
Likvider		9 548 913	157 198
Sum omløpsmidler		131 838 004	400 932 494
SUM EIENDELER		168 280 415	403 121 900



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	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	26 052 724	49 664 639
Sum annen egenkapital		26 052 724	49 664 639
Sum egenkapital		71 052 724	94 664 639
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Pantelån	13	30 476 277	0
Byggelån	13	0	208 574 652
Byggelån	13	0	18 238 816
Leverandørgjeld		1 401 382	22 934 916
Påløpt styrehonorar		166 505	130 160
Påløpte kostnader		25 707 500	21 000 000
Påløpte forpliktelser	14	39 476 027	34 689 178
Påløpte rentekostnader		0	2 889 538
Sum kortsiktig gjeld		97 227 691	308 457 261
Sum gjeld		97 227 691	308 457 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 280 415	403 121 900

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Styret i Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap
Oslo, 31. desember 2022 / 0. januar 1900

Gunnar Rinde

Ted Erik Larsen

Stig Knudsen

Dag Arnesen



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	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	26 052 724	49 664 639
Sum annen egenkapital		26 052 724	49 664 639
Sum egenkapital		71 052 724	94 664 639
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Pantelån	13	30 476 277	0
Byggelån	13	0	208 574 652
Byggelån	13	0	18 238 816
Leverandørgjeld		1 401 382	22 934 916
Påløpt styrehonorar		166 505	130 160
Påløpte kostnader		25 707 500	21 000 000
Påløpte forpliktelser	14	39 476 027	34 689 178
Påløpte rentekostnader		0	2 889 538
Sum kortsiktig gjeld		97 227 691	308 457 261
Sum gjeld		97 227 691	308 457 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 280 415	403 121 900

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Styret i Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap
Oslo, 31. desember 2022 / 19. juni 2023

Gunnar Rinde

Ted Erik Larsen

Stig Knudsen

Dag Arnesen



Noter til regnskapet 2022

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 07.11.2014, mens konsernet ble stiftet 06.11.2015

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 og Dovrekvartalet Næring AS.

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.

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. Estimat for Ferdigstillelsegrad er påløpte enterpriskostnader målt mot total budsjetterte 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

Kontantstrømoppstillingen 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.



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 2: Salgsinntekter

Selskapets virksomhet relaterer seg til utvikling, utleie og salg av boliger og næringslokaler. Selskapets geografiske fordeling er begrenset til kun omsetning og virksomhet i Norge.

Note 3: Anleggskontrakter

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

	2018	2019	2020	2021
Fullføringsgrad (Salgsgrad*Ferdigstillelsegrad)	8 %	29,8 %	65,0 %	100,0 %
Resultatførte prosjektinntekter og kostnader	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Prosjektinntekter	NOK 214 214 732	187 135 696	303 378 221	207 062 984
Forskuddsbetaling fra kunde	NOK -14 100 000	-14 500 000	-13 000 000	-
Prosjektkostnader	NOK 186 726 094	175 096 402	298 355 267	217 517 605

Prosjektet ble ansett som ferdig pr. 31.12.2021 iht. løpede avregnings metode. Usolgte selveierleiligheter, eide kontorlokaler og næringslokaler som ikke var solgt pr. 31.12.2021 er bokført som varelager, og inntektsføres først ved salg med overføring av risiko og kontroll iht. transaksjonsprinsippet. Deler av inntektene ved prosjektet er blitt presentert som finansinntekt ved salg av aksjeselskap i tidligere år. Resultatføringer i 2022 er salg av enheter med tilhørende kostnadsføring av projektkostnader. Det er påløpt kostnader som har gjort at marginen i prosjektet har blitt lavere enn først antatt. Denne korreksjonen er ført mot projektkostnader i 2022.

Note 4: Antall ansatte / godtgjørelser

Konsernet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 268 000 i honorar til revisor i 2022.
Det er kostnadsført NOK 51 635 inkl AGA i styrehonorar for 2022.

Note 5: Drift- og administrasjonskostnader

Regnskapslinjen drift- og administrasjonskostnader består av:	2022	2021
Revisjonshonorar	235 439	268 000
Styrehonorar inkl AGA	51 345	51 635
Forretningsførerhonorar	729 602	456 454
Honorar forvaltning	235 243	
Juridisk bistand	2 589 943	26 555
Viderefakturering av regnskapsførerstelljenester fra Lillestrøm Sentrumsbolig	-300 000	0
Diverse administrasjonskostnader	308 182	0
Eiendomsskatt	46 146	0
Renovasjon, vann, avløp o.l. (egne lokaler)	553 504	847 763
Felleskostnader usolgte enheter	2 492 791	0
Lys, varme	1 602 845	3 446
Renhold	31 121	1 314 156
Reparasjon og driftsmateriale	338 521	31 085
Annen kostnad lokaler	275 419	
Sum administrasjonskostnader	9 190 101	2 999 093



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 6: Garantiforpliktelser

I forbindelse med boligbyggeprosjektet er det inngått følgende garantiforpliktelser som er dekket gjennom IAM Insurance
- Garantier ovenfor kjøpere iht bustadoppføringsloven §12 og §47
- Byggherregaranti på NOK 95 136 369 ovenfor entreprenør HENT AS. Selskapet stiller som selvskyldnerkausjonist ovenfor IAM

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 forhåndsolgt 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 prislister angitt i avtalen på avtaleinngåelsestidspunktet den 11. oktober 2018. Videre har aksjonærene stilt kontragaranti § 12 begrenset oppad til 48 MNOK og selvskyldnerkausjon knyttet til byggelånet på 100 MNOK. Per 31.12.2022 utgjør avsatt kompensasjonen til aksjonærer kr. 14 776 027. Årets kostnadsførte garantikostnad utgjør NOK4 786 849.

Note 7: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-23 396 492	13 685 060
Permanente forskjeller:		
Avgang datterselskap	4 600	-30 785 719
Andel inntekt i boligselskap	2 636	198
Andel kostnad i boligselskap	0	-242 789
Inntektsført utbytte/konsernbidrag	0	-8 927 942
Endring midlertidige forskjeller:		
Langsiktige tilvirkningskontrakter	0	119 998 517
Merverdi	0	31 797 059
Driftsmidler	5 341 571	0
Avsetning for forpliktelser	2 500 000	0
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	-15 547 685	125 524 384
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-93 025 781
Overført fremførbart underskudd	15 547 684	
Årets skattegrunnlag	0	32 498 603
Beregnet skattekostnad Nominell skattesats (22 %)	0	7 149 693
Endring utsatt skatt	-4 849 807	-11 120 429
Nedvurdert utsatt skatt	5 065 230	
Bokført skattekostnad	215 424	-3 970 736
Midlertidige forskjeller:		
Regnskapsmessig verdi av driftsmidler	36 442 412	0
Skattemessig verdi av driftsmidler	41 783 983	0
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-5 341 571	0
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-2 500 000	0
Skattemessig avsetning for forpliktelser	0	0
= midlertidige forskjeller avsetning for forpliktelser	-2 500 000	0
Fremførbart underskudd	-15 182 203	-979 199
Sum midlertidige forskjeller	-23 023 774	-979 199
Nominell skattesats (22 %)		
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	-5 065 230	-215 424

Grunnet usikkerhet om skattefordelen kan utnyttes mot fremtidig skattepliktig inntekt er det besluttet å nedvurdere utsatt skattefordel i sin helhet.



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 8: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000 000	44 000 000	0	49 664 639	94 664 639
Resultat 2022	0	0	0	-23 611 916	-23 611 916
Egenkapital pr. 31.12.22	1 000 000	44 000 000	0	26 052 724	71 052 724

Note 9: Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021		1 973 982	
Tilgang/ Avgang	34 468 429	0	34 468 429
	0		
Anskaffelseskost 31.12.2021	<u>34 468 429</u>	<u>1 973 982</u>	<u>36 442 411</u>
Akk. avskrivninger pr. 01.01.2021	0	0	0
Årets avskrivning	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.2021	<u>34 468 429</u>	<u>1 973 982</u>	<u>36 442 411</u>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2021		0	0
Skattemessige verdier:		Tomt	
Saldo 01.01	0	1 973 982	1 973 982
Tilgang (+) / avgang (-)	34 468 429	0	34 468 429
Skattemessig avskrivning	0	0	0
Saldo pr. 31.12	<u>34 468 429</u>	<u>1 973 982</u>	<u>36 442 411</u>
Avskrivningssats	0 %	0 %	

Næringsbyggene ferdigstilles først i 2023, og er ikke avskrevet skattemessig i 2022.

Omdisponering fra varelager til driftsmiddel medfører realisjon til omsetningsverdi skattemessig. Dette fører til en forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi av driftsmidlene. Regnskapsmessig verdi av næringsbyggene er kostpris ved oppføring. Skattemessig verdi av driftsmidler er omsetningsverdi pr. 31.12.2022.

Note 10: 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

Note 11: Fordringer

Av konsernets samlede fordringer på NOK 109 817 724 forfaller NOK 109 817 724 innen et år etter regnskapsårets utgang.



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 12: 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 %

Note 13: Annen langsiktig gjeld

I 2022 innvilget BN Bank et pantelån på stort NOK 219 000 000. Kreditten er refinansiert i 2023 med en kredittamme på NOK 60 000 000 og har løpetid til 15. januar 2025. Rente er 3 måneders NIBOR pluss margin på 275 basispunkter. Per 31.12.22 var renten 6,0 %. Trukket kreditt var på NOK 30 476 277 pr 31.12.2022.

I 2020 innvilget Pareto Bank ASA en byggekreditt med en ramme på NOK 80 000 000. Lånet er innfridd i januar 2022.

Långiver	Hovedstol	2022	2021
BN Bank ASA byggekreditt	219 000 000	-	208 574 652
Pareto Bank ASA byggekreditt	80 000 000	-	18 238 816
BN Bank ASA pantelån	60 000 000	30 476 277	0
Sum lån		30 476 277	226 813 468

Note 14: Pantstillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	2022	2021
BN Bank ASA / OBOS Bank ASA byggekreditt	0	208 574 652
Pareto Bank ASA byggekreditt	0	18 238 816
BN Bank ASA pantelån	30 476 277	0
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	30 476 277	226 813 468

Bokførte verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

1. pri. Panterett NOK 498 000 000,- 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



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 15: Betingede eiendeler

E & G Bygg AS ble pålagt å betale 15-16 mill. i tilknytningsgebyrer til Lillestrøm kommune i forbindelse med utvikling av prosjektet i Dovrekvartalet. Beregningen var etter E & G Bygg AS sitt syn feil. Det ble klaget i to runder til kommunen og E & G Bygg AS fikk delvis medhold. Prosjektet fikk flere betalingsutsettelse pga klagesaken, men til slutt truet kommunen med innkreving etter skattebetalingsloven. Gebyret er betalt, og klagesakene er formelt avsluttet. Et naboprojekt i samme kommune har en rettslig tvist med kommunen med de samme rettslige problemstillingene. Naboprojektet vant saken mot kommunen i tingretten, som kjente kommunens beregninger av gebyrene ugyldige. Gebyrene var for høye. Kommunen har anket dommen fra tingretten. Dom i ankesaken er forventet i juli 2023. Forventet regnskapsmessig effekt av den betingede eiendelen utgjør i overkant av MNOK 10.

E & G har sendt en søknad om nedsettelse av byggesaksgebyret for Dovrekvartalet til kommunen. Gebyret på 2 854 860 kr er betalt. E & G mener at gebyret som ble ilagt og betalt er for høyt. Det er anført at kommunen har tolket bestemmelsene om utregning av gebyret feil, og videre at gebyret uansett er urimelig høyt og i strid med prinsippet om selvkost.

Dersom E & G får medhold i søknaden skal kommunen tilbakebetale det beløpet som er betalt for mye. Beløpet som prosjektetselskapet mener er feil er foreløpig ikke tallfestet. Søknaden er fortsatt ikke behandlet av kommunen. Vi forventer imidlertid at denne behandles innen rimelig tid.





Det er sannsynlighetsovervekt for at selskapet vil motta tilbakebetaling fra kommunene knyttet til tilknytningsavgiftene og byggesaksgebyrer, men i henhold til NRS 13 Betingede eiendeler og usikre forpliktelser blir det kun opplyst om forholdet i notene uten regnskapsføring av eiendelene.



Kontanstrømsoppstilling			
Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2022	2021
Resultat før skattekostnad		- 23 396 492	13 685 060
Endring i varebeholdning		31 169 738	- 35 833 557
Endring i kundefordringer		1 113 923	- 1 095 640
Endring i leverandørgjeld		- 21 533 534	- 26 746 696
Endring i andre kortsiktige fordringer		246 202 543	- 105 420 308
Endring i påløpte, ikke fakturerte prosjektinntekter	12	-	573 153 721
Endring i andre tidsavgrensingsposter		6 641 157	- 17 313 512
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		240 197 335	400 429 068
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Overføring fra varelager til varige driftsmidler		- 34 468 429	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		- 34 468 429	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring i langsiktig gjeld	9	- 196 337 191	- 400 936 095
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		- 196 337 191	- 400 936 095
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		9 391 715	- 507 027
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		157 198	664 224
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		9 548 913	157 198



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Rinde, Gunnar</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>21.06.2023 16.58.36</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1969-05-23</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Arnesen, Dag F Jebsen</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>20.06.2023 12.02.03</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>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>20.06.2023 11.31.58</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>Knutsen, Stig</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>20.06.2023 12.52.19</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1961-10-01</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>



Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Regnskap per 31.12.2022

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



Org.nr: 814562832



Resultatregnskap

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Administrasjonskostnader	2,3	<u>-551 517</u>	<u>-701 228</u>
Sum driftskostnader		<u>-551 517</u>	<u>-701 228</u>
Driftsresultat		<u>-551 517</u>	<u>-701 228</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	8 927 942
Andre finanskostnader		<u>0</u>	<u>-315</u>
Netto finansresultat		<u>0</u>	<u>8 927 627</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-551 517</u>	<u>8 226 399</u>
Skattekostnad	4, 5	0	0
ÅRSRESULTAT		<u><u>-551 517</u></u>	<u><u>8 226 399</u></u>
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		-551 517	8 226 399
Avgitt konsernbidrag		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum overføringer	6	<u>-551 517</u>	<u>8 226 399</u>



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	<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			
Kortsiktige fordringer konsern	8, 9	<u>5 769 036</u>	<u>8 927 942</u>
Sum fordringer		<u>5 769 036</u>	<u>8 927 942</u>
Likvider		<u>12 316</u>	<u>155</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 781 352</u>	<u>8 928 097</u>
SUM EIENDELER		<u>43 672 422</u>	<u>46 819 167</u>



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Annen egenkapital			
Udekket tap	6	-1 494 084	-942 567
Sum annen egenkapital		-1 494 084	-942 567
Sum egenkapital		43 505 916	44 057 433
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Påløpt styrehonorar	11	166 505	130 160
Kortsiktig gjeld konsern	8	0	2 631 573
Sum kortsiktig gjeld		166 506	2 761 734
Sum gjeld		166 506	2 761 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 672 422	46 819 167

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Styret i Lillestrøm Sentrumsbolig AS
Oslo, 31. desember 2022 / 19. juni 2023

Gunnar Rinde

Ted Erik Larsen

Stig Knudsen

Dag Arnesen



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. 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 borettslag og aksjeselskap

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 opptjent. 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.

Kontantstrøm

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



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 31 438 i honorar til revisor i 2022 for ordinær revisjon av 2021

Note 3: Administrasjonskostnader

Administrasjonskostnader består av:	2022	2021
Revisjonshonorar	31 438	43 750
Styrehonorar inkl åga	51 345	53 525
Annen bistand revisjon	0	3 750
Forretningsførerhonorar	479 602	515 704
Diverse administrasjonskostnader	-10 868	185 256
Sum administrasjonskostnader	551 517	801 985

Note 4: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-551 517	8 226 399
Permanente forskjeller:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	0
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	-551 517	8 226 399

Anvendelse av fremførbart underskudd

Årets skattegrunnlag

Betalbar skatt Nominell skattesats (22 %)

Midlertidige forskjeller:

Fremførbart underskudd

Sum midlertidige forskjeller

Nominell skattesats (22 %)

Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)

Utsatt skattefordel balanseføres ikke

Note 5: Skattekostnad

Årets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-121 334	-177 032
Ikke balanseført endring utsatt skatt	121 334	177 032
Årets skattekostnad	0	0

Note 6: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000 000	44 000 000	0	-942 567	44 057 433
Resultat 2022	0	0	0	-551 517	-551 517
Egenkapital pr. 31.12.22	1 000 000	44 000 000	0	-1 494 084	43 505 916



Noter til regnskapet 2022

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 7: 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	65 492 584	65 492 584
Andel resultat pr. 31.12	-22 826 901	-22 826 901

Note 8: Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på selskap i samme konsern	2022	2021
Kortsiktige		
E & G Bygg AS	5 769 036	0
Sum langsiktig fordring på selskap i samme konsern	5 769 036	0
Gjeld selskap i samme konsern	2022	2021
Kortsiktige		
E&G Bygg AS	0	2 631 573
Sum kortsiktige gjeld til selskap i samme konsern	0	2 631 573

Note 9: Fordringer

Av selskapets samlede fordringer på NOK 5 769 036 forfaller NOK 5 769 036 innen et år etter regnskapsårets utgang.

Note 10: 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 %
Storkeivlen 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
Stig Knudsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Dag Arnesen	Styremedlem	Storkeivlen AS	Representerer	550

Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser

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



Kontantstrømsoppstilling			
Lillestrøm Sentrumsbolig AS			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2022	2021
Resultat før skattekostnad		- 551 517	8 226 399
Periodens betalte skatt		-	-
Endring mellomværende konsern		527 333	- 8 017 174
Endring i leverandørgjeld		0	- 314 049
Endring i andre kortsiktige fordringer/gjeld		36 345	51 635
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		12 161	- 53 188
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		12 161	- 53 188
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		155	53 344
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		12 316	155



Til generalforsamlingen i Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrøm Sentrumsbolig AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på 551 517 NOK og et underskudd i konsernregnskapet på 23 611 916 NOK. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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.

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



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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Lillestrøm, 22. juni 2023
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

Norwegian Bypass

Dato og tid

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

22.06.2023 17.37.46

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.