



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 507 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEANGENBUKTA AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 2
7061 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aurora Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	238 834 073	246 216 444
Annen driftsinntekt		1 492 709	266 404
Sum inntekter		240 326 782	246 482 848
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		2 153 774	
Varekostnad	2	185 898 847	195 345 085
Lønnskostnad	3	3 844 564	4 543 119
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	429 793	347 179
Annen driftskostnad	3	4 136 625	2 217 258
Sum kostnader		196 463 603	202 452 641
Driftsresultat		43 863 179	44 030 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			336 583
Sum finansinntekter			336 583
Rentekostnad til foretak i samme konsern			42 333
Annen rentekostnad	5, 6	306 099	49 355
Sum finanskostnader		306 099	91 688
Netto finans		-306 099	244 895
Resultat før skattekostnad		43 557 080	44 275 102
Skattekostnad på resultat	7	9 653 101	9 740 522
Årsresultat	8	33 903 979	34 534 580
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 903 979	34 534 580
Totalresultat		33 903 979	34 534 580



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	21 900 000
Avsatt til annen egenkapital		23 903 979	12 634 580
Sum overføringer og disponeringer		33 903 979	34 534 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	6 321 154	6 750 948
Sum varige driftsmidler		6 321 154	6 750 948
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 201 427	
Sum finansielle anleggsmidler		1 201 427	
Sum anleggsmidler		7 522 581	6 750 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9	168 465 797	109 977 927
Fordringer			
Kundefordringer	2	29 031 419	161 516 867
Andre kortsiktige fordringer	2	405 763	476 520
Sum fordringer		29 437 182	161 993 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 812 964	159 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 812 964	159 809
Sum omløpsmidler		207 715 943	272 131 123
SUM EIENDELER		215 238 525	278 882 071

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	36 553 324	12 649 345
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		36 553 324	12 649 345
Sum egenkapital		37 553 324	13 649 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 735	3 553 088
Sum avsetninger for forpliktelser		4 735	3 553 088
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	59 100 000	72 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		59 100 000	72 300 000
Sum langsiktig gjeld		59 104 735	75 853 088
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	70 538 452	134 895 399
Leverandørgjeld		5 151 072	17 747 613
Betalbar skatt	7	13 201 454	13 045 445
Skyldig offentlige avgifter		141 669	237 911
Utbytte	8	10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		19 547 818	23 453 271
Sum kortsiktig gjeld		118 580 466	189 379 638
Sum gjeld		177 685 201	265 232 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 238 525	278 882 071



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 659329

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 507 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEANGENBUKTA AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 2
7061 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aurora Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 914 507 774
LEANGENBUKTA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	238 834 073	246 216 444
Annen driftsinntekt		1 492 709	266 404
Sum inntekter		240 326 782	246 482 848
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		2 153 774	
Varekostnad	2	185 898 847	195 345 085
Lønnskostnad	3	3 844 564	4 543 119
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	429 793	347 179
Annen driftskostnad	3	4 136 625	2 217 258
Sum kostnader		196 463 603	202 452 641
Driftsresultat		43 863 179	44 030 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			336 583
Sum finansinntekter			336 583
Rentekostnad til foretak i samme konsern			42 333
Annen rentekostnad	5, 6	306 099	49 355
Sum finanskostnader		306 099	91 688
Netto finans		-306 099	244 895
Resultat før skattekostnad		43 557 080	44 275 102
Skattekostnad på resultat	7	9 653 101	9 740 522
Årsresultat	8	33 903 979	34 534 580
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 903 979	34 534 580
Totalresultat		33 903 979	34 534 580
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	21 900 000
Avsatt til annen egenkapital		23 903 979	12 634 580
Sum overføringer og disponeringer		33 903 979	34 534 580





Organisasjonsnr: 914 507 774
LEANGENBUKTA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	4	6 321 154	6 750 948
Sum varige driftsmidler		6 321 154	6 750 948
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			
		1 201 427	
Sum finansielle anleggsmidler		1 201 427	
Sum anleggsmidler		7 522 581	6 750 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9	168 465 797	109 977 927
Fordringer			
Kundefordringer			
	2	29 031 419	161 516 867
Andre kortsiktige fordringer			
	2	405 763	476 520
Sum fordringer		29 437 182	161 993 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		9 812 964	159 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 812 964	159 809
Sum omløpsmidler		207 715 943	272 131 123
SUM EIENDELER		215 238 525	278 882 071
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	36 553 324	12 649 345
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		36 553 324	12 649 345
Sum egenkapital		37 553 324	13 649 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 735	3 553 088
Sum avsetninger for forpliktelser		4 735	3 553 088
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	59 100 000	72 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		59 100 000	72 300 000
Sum langsiktig gjeld		59 104 735	75 853 088
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	70 538 452	134 895 399
Leverandørgjeld		5 151 072	17 747 613
Betalbar skatt	7	13 201 454	13 045 445
Skyldig offentlige avgifter		141 669	237 911
Utbytte	8	10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		19 547 818	23 453 271
Sum kortsiktig gjeld		118 580 466	189 379 638
Sum gjeld		177 685 201	265 232 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 238 525	278 882 071



Organisasjonsnr: 914 507 774
LEANGENBUKTA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



LEANGENBUKTA AS

ÅRSBERETNING 2024

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å utvikle, bygge og omsette fast eiendom, i all hovedsak boliger, lokalisert på Leangenbukta i Trondheim. Virksomheten drives fra selskapets kontorer i Travbanevegen 2 i Trondheim.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har i 2024 ferdigstilt og overlevert 82 boliger. Selskapet har videre fortsatt arbeidet med boligområder under utførelse, samt grunnarbeid for å klargjøre resterende del av området for bygging. Det foregår en løpende utvikling av nye boligområder. Selskapet benytter løpende avregning med fortjeneste ved inntektsføring.

Noen nøkkeltall fra regnskap som viser utvikling i resultat og egenkapital for selskapet:

	2024	2023	2022
Driftsinntekter	240 326 782	246 482 848	415 773 401
Driftsresultat	43 863 179	44 030 208	77 643 837
Årsresultat	33 903 979	34 534 580	60 363 810
Balansesum	215 238 525	278 882 071	482 936 516
Egenkapital	37 553 324	13 649 345	69 514 764
Egenkapitalprosent	17,4 %	4,9 %	14,4 %

Styret gjør for øvrig oppmerksom på at de bokførte tomteverdiene i selskapet er betydelig lavere enn markedsverdi med bakgrunn i det årelange eierskapet til tomten. Ved bruk av tomtens markedsverdi som kostnad i prosjekter tatt til inntekt i 2022, 2023 og 2024, ville resultatet ha blitt betydelig påvirket. Samtidig ville balansen vært betydelig høyere.

Fremtidig utvikling

Boligmarkedet og særlig nyboligmarkedet har hatt et utfordrende år også i 2024. Leangenbukta er imidlertid godt posisjonert og er nå godt etablert i markedet. Selskapet har svært få usolgte, ferdigstilte enheter. Salget går godt også på igangværende byggetrinn.

Fremover vil det arbeides videre med boligene som er under produksjon og skal ferdigstilles i 2025/26. I tillegg arbeides det mot salgsstart på selskapets neste bygg og forprosjekt/rammesøknad av nye delfelt.

Utsiktene for nyboligmarkedet er noe bedret i løpet av 2024 og inn i 2025, men nyboligprodusenter er fortsatt rammet av økte byggekostnader og finanskostnader. Forutsigbarheten for kjøperne har økt da rentetoppen synes å være nådd, men en rentenedgang lar vente på seg også i 2025.

Erfaringer så langt tyder på at produktet Leangenbukta AS tilbyr i markedet er etterspurt, og dette gir positive signaler for driften de kommende år.

Leangenbukta AS – Årsberetning 2024





Årsregnskapet og resultatdisponering

Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som er av betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Årets overskudd i er kr 33.903.979. Av dette er kr 10.000.000 allerede vedtatt utdelt som tilleggsutbytte til eierne. Resterende kr 23.903.979 foreslås overført til annen egenkapital.

Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Kundene overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til oppgjørsmegler sin konto. Gjeld til kredittinstitusjoner og bankinnskudd er med flytende rentesats og selskapet er derfor eksponert mot endringer i kortsiktige renter. Selskapet har finansiering på de igangværende prosjektene, hvilket tar ned likviditetsrisikoen. Styrets vurdering er at selskapets finansielle og likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende, og at risikoen forbundet med dette er hensyntatt.

Etterspørselen etter nye boliger påvirkes av mange faktorer, og selskapet er utsatt for markedsrisiko. På grunn av markedsrisikoen skal både salgsstart og byggestart av prosjekter godkjennes av selskapets styre.

Forsknings - og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke utført spesielle forsknings- og utviklingsaktiviteter i løpet av året.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø

I 2024 har det totale sykefraværet vært på ca. 1,1 %, av dette utgjør legemeldt fravær 0,5 %. Arbeidsmiljøet i virksomheten er godt. Det har ikke vært skader med fravær i løpet av 2024.

Likestilling

Av selskapets ni ansatte er det fire kvinner og fem menn. I styret er det to kvinner og to menn. Daglig leder er kvinne.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø utover ordinær bygge- og anleggsvirksomhet.

Arbeid i grunnen gjennomføres i henhold til tiltaksplaner for arbeider i forurenset grunn. Dette er planer som godkjennes av Trondheim Kommune. Med tanke på støyende arbeid gjennomføres dette i henhold til plan for bygge- og anleggsfasen som godkjennes av Trondheim Kommune.

All stein etter graving på tomten knuses på stedet for bruk i eget prosjekt. Dette for å minimere transport på offentlig veinett.

Leangenbukta AS – Årsberetning 2024





På framtidige prosjekter er det et krav fra Trondheim Kommune om å ha CO2-regnskap, og selskapet forbereder rutiner for dette.

Redegjørelse for aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurdering vil bli publisert på selskapets nettside, leangenbukta.no.

Trondheim, den 2. juni 2025

Arve Kristen Heggem
Styreleder

Sophie Bodd Jensen
Styremedlem

Knut Erik Manstad
Styremedlem

Aurora Koteng
Styremedlem / daglig leder





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548140332

Dokument

Leangenbukta AS - årsberetning 2024

Hoveddokument

3 sider

Initiert 2025-06-02 08:17:43 CEST (+0200) av Daniel Rudi (DR)

Ferdigstilt 2025-06-02 18:09:29 CEST (+0200)

Initiativtaker

Daniel Rudi (DR)

Koteng Holding AS

daniel@koteng.no

+4745233938

Underskriverne

Arve Heggem (AH)

arve.heggem@obos.no

+4793401506

Signert 2025-06-02 08:37:39 CEST (+0200)

Aurora Koteng (AK)

aurora@koteng.no

+4790157725

Signert 2025-06-02 18:09:29 CEST (+0200)

Sophie Bodd Jenssen (SBJ)

sophie@jenssenholding.no

+4798247770

Signert 2025-06-02 10:16:53 CEST (+0200)

Knut Erik Manstad (KEM)

knut.erik.manstad@obos.no

+4741555512

Signert 2025-06-02 08:39:55 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548140332

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Leangenbukta AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leangenbukta AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske
Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Leangenbukta AS

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 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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 4. juni 2025
Deloitte AS



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Leangenbukta AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2025-06-04

Identification

 **bankID** ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



 BankID Signing
Knut Erik Manstad
2025-06-02

 BankID Signing
Arve Kristen Heggem
2025-06-02

 BankID Signing
Sophie Bodd Jensen
2025-06-02

 BankID Signing
Aurora Koteng
2025-06-02

Årsregnskap

2024

Leangenbukta AS

Org.nr.:914 507 774



RESULTATREGNSKAP

LEANGENBUKTA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	238 834 073	246 216 444
Annen driftsinntekt		1 492 709	266 404
Sum driftsinntekter		240 326 782	246 482 848
Varekostnad	2	185 898 847	195 345 085
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		2 153 774	0
Lønnskostnad	3	3 844 564	4 543 119
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	429 793	347 179
Annen driftskostnad	3	4 136 625	2 217 258
Sum driftskostnader		196 463 603	202 452 641
Driftsresultat		43 863 179	44 030 208
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	336 583
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	42 333
Annen rentekostnad	5, 6	306 099	49 355
Resultat av finansposter		-306 099	244 895
Resultat før skattekostnad		43 557 080	44 275 102
Skattekostnad på resultat	7	9 653 101	9 740 522
Resultat		33 903 979	34 534 580
Årsresultat	8	33 903 979	34 534 580
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		10 000 000	21 900 000
Avsatt til annen egenkapital		23 903 979	12 634 580
Sum overføringer		33 903 979	34 534 580



BALANSE

LEANGENBUKTA AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	6 321 154	6 750 948
Sum varige driftsmidler		6 321 154	6 750 948
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		1 201 427	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 201 427	0
Sum anleggsmidler		7 522 581	6 750 948
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	9	168 465 797	109 977 927
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	29 031 419	161 516 867
Andre kortsiktige fordringer	2	405 763	476 520
Sum fordringer		29 437 182	161 993 387
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 812 964	159 809
Sum omløpsmidler		207 715 943	272 131 123
Sum eiendeler		215 238 525	278 882 071



BALANSE

LEANGENBUKTA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	36 553 324	12 649 345
Sum opptjent egenkapital		36 553 324	12 649 345
Sum egenkapital		37 553 324	13 649 345
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	4 735	3 553 088
Sum avsetning for forpliktelser		4 735	3 553 088
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	59 100 000	72 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 100 000	72 300 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	70 538 452	134 895 399
Leverandørgjeld		5 151 072	17 747 613
Betalbar skatt	7	13 201 454	13 045 445
Skyldig offentlige avgifter		141 669	237 911
Utbytte	8	10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		19 547 818	23 453 271
Sum kortsiktig gjeld		118 580 466	189 379 638
Sum gjeld		177 685 201	265 232 726
Sum egenkapital og gjeld		215 238 525	278 882 071

Trondheim, 02.06.2025
Styret i Leangenbukta AS

Arve Kristen Heggem
styreleder

Knut Erik Manstad
styremedlem

Sophie Bodd Jenssen
styremedlem

Aurora Koteng
styremedlem/daglig leder

LEANGENBUKTA AS

SIDE 4



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

LEANGENBUKTA AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		43 557 080	44 275 102
Periodens betalte skatt		13 045 445	0
Ordinære avskrivninger		429 793	347 179
Endring i varelager		-58 487 870	-36 897 552
Endring i kundefordringer		132 485 448	240 783 975
Endring i leverandørgjeld		-12 596 541	3 444 867
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-5 132 364	19 230 926
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		87 210 101	271 184 496
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	1 019 713
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-1 019 713
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		13 200 000	34 476 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		64 356 946	145 284 349
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	11 000 000
Utbetalinger av utbytte		0	79 400 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-77 556 946	-270 160 349
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		9 653 155	4 434
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		159 809	155 375
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		9 812 964	159 809



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for øvrige foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomsselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Boligprosjekter under oppføring

Boligprosjekt under oppføring kontrolleres og utvikles i sin helhet av selskapet, fra tomtkjøp, via omregulering, utbygging, salg og overlevering av ferdige boliger. Selskapet følger løpende avregnings metode for bokføring av prosjekter. Overgang fra fullført kontrakts metode til løpende avregnings metode i 2022.

Inntektsføring av produserte leiligheter skjer først når minst 10 % av produksjonskostnadene er påløpt og minst halvparten av prosjektverdien er solgt.

Note 1 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Note 2 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2024	2023
Resultatposter vedrørende prosjekter		
Opptjent, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	29 027 199	161 335 992
Balanseførte verdier vedrørende prosjekter		
Inntektsført på igangværende prosjekter	92 783 257	161 370 991
Kostnader på igangværende prosjekter	79 263 584	133 311 186
Netto resultatført på igangværende prosjekter	13 519 673	28 059 805

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med løpende avregnings metode, jfr NRS nr 2 om tilvirkningskontrakter.

Fullføringsgraden beregnes som et forholdstall mellom påløpne kostnader dividert på estimerte total kostnader på prosjektet. Estimerte total kostnader er basert på sist tilgjengelige prognose.

Selskapet gikk over til løpende avregnings metode med fortjeneste fra fullført kontrakts metode med virkning fra årsregnskapet for 2022.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2024	2023
Lønn	3 219 675	3 960 594
Arbeidsgiveravgift	480 945	563 435
Pensjonskostnader	245 690	223 869
Andre ytelser	-101 746	-204 779
Sum	3 844 564	4 543 119
Antall årsverk	3	3

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjonskostnader	Annen godtgj.
Daglig leder	169 889		

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styremedlemmer.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert slik ordning.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik:

	2024	2023
Ordinær revisjon	68 185	81 900
Bistand	43 160	46 605



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Anleggsmidler

	Brakkerigg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	6 804 475	1 019 713	7 824 188
= Anskaffelseskost 31.12.24	6 804 475	1 019 713	7 824 188
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	1 202 610	300 424	1 503 034
= Bokført verdi 31.12.24	5 601 865	719 289	6 321 154
Årets ordinære avskrivninger	233 411	196 383	429 794
Avskrivningsplan	saldo 2-4%	saldo 0%	

Note 5 Aksjonærlån

Aksjonærlån er tilbakebetalt i 2023.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern				
Tilknyttet selskap			0	
Felles kontrollert virksomhet	0	0		
Sum	0	0	0	0
	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern				
Tilknyttet selskap	0		0	
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Langsiktige poster er renteberegnet. Kortsiktige poster er ikke renteberegnet.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	13 201 454	13 045 445
Endring i utsatt skatt	-3 548 353	-3 304 923
Skattekostnad ordinært resultat	9 653 101	9 740 522
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	43 557 080	44 275 102
Permanente forskjeller	320 652	0
Endring i midlertidige forskjeller	16 128 875	47 921 128
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-32 898 752
Skattepliktig inntekt	60 006 607	59 297 478
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	13 201 454	13 045 445
Sum betalbar skatt i balansen	13 201 454	13 045 445

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-8 785 292	-9 749 464	-964 172
Tilvirkningskontrakter	13 519 673	38 345 448	24 825 775
Varebeholdning	18 787 574	10 706 059	-8 081 515
Gevinst – og tapskonto	-9 075 142	-11 343 928	-2 268 786
Avsetninger mv	-14 425 288	-11 807 716	2 617 572
Sum	21 525	16 150 399	16 128 875
Grunnlag for utsatt skatt	21 525	16 150 399	16 128 875
Utsatt skatt (22 %)	4 735	3 553 088	3 548 352



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	SUM
EGENKAPITAL 01.01	1 000 000	12 649 345	13 649 345
Tilleggsutbytte		-10 000 000	-10 000 000
Årets resultat		33 903 979	33 903 979
EGENKAPITAL 31.12	1 000 000	36 553 324	37 553 324

Tilleggsutbytte på kr 10.000.000 ble vedtatt 13.02.25. Det ble vedtatt etter balansedagen, men før signering av regnskap, og er presentert som skyldig utbytte.

Note 9 Andre driftskostnader / varelager

Eiendommen Haakon VII's gate 14 er ferdig omregulert til boligformål. Næringsbygget var utleid t.o.m. november 2019. Riving av bygget ble påbegynt desember 2019. Restsaldo kr. 62.054.993,- på bygget ble kostnadsført i 2019 som tap ved avgang. Bokført verdi tomt kr. 8.162.552,- ble av samme årsak omklassifisert til varelager i 2019.

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I LEANGENBUKTA AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 000	250,0	1 000 000
Sum	4 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	2 000	50,0	50,0
Jenssen & Co AS	1 000	25,0	25,0
Koteng Bolig AS	1 000	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	4 000	100,0	100,0



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 100 000	72 300 000
Kassakreditt og byggelån	70 538 452	134 895 399
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet		
Varelager	168 465 797	109 977 927
Utestående fordringer	29 437 182	161 993 387

Aksjonærene har tegnet en proratarisk selvskyldnerkausjon overfor bank på til sammen kr. 60.000.000,-. I forbindelse med byggelån for Byvilla 1 og 2 har eierne i tillegg tegnet en proratarisk selvskyldnerkausjon på kr 25.000.000,- som kun står som sikkerhet for dette byggelånet.

Langsiktig lån på MNOK 59,1 er avdragsfritt frem til forfallsdato 15.03.2025. Kassakreditt med ramme på MNOK 89,8 er gyldig til samme dato, 15.03.2025. Byggelånene skal være innfridd snarest mulig etter at det foreligger midlertidig brukstillatelse og senest innen 24 måneder etter åpning av byggekreditten.



Årsregnskap

2024

Leangenbukta AS

Org.nr.:914 507 774



RESULTATREGNSKAP

LEANGENBUKTA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	238 834 073	246 216 444
Annen driftsinntekt		1 492 709	266 404
Sum driftsinntekter		240 326 782	246 482 848
Varekostnad	2	185 898 847	195 345 085
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		2 153 774	0
Lønnskostnad	3	3 844 564	4 543 119
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	429 793	347 179
Annen driftskostnad	3	4 136 625	2 217 258
Sum driftskostnader		196 463 603	202 452 641
Driftsresultat		43 863 179	44 030 208
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	336 583
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	42 333
Annen rentekostnad	5, 6	306 099	49 355
Resultat av finansposter		-306 099	244 895
Resultat før skattekostnad		43 557 080	44 275 102
Skattekostnad på resultat	7	9 653 101	9 740 522
Resultat		33 903 979	34 534 580
Årsresultat	8	33 903 979	34 534 580
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		10 000 000	21 900 000
Avsatt til annen egenkapital		23 903 979	12 634 580
Sum overføringer		33 903 979	34 534 580



BALANSE

LEANGENBUKTA AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	6 321 154	6 750 948
Sum varige driftsmidler		6 321 154	6 750 948
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		1 201 427	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 201 427	0
Sum anleggsmidler		7 522 581	6 750 948
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	9	168 465 797	109 977 927
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	29 031 419	161 516 867
Andre kortsiktige fordringer	2	405 763	476 520
Sum fordringer		29 437 182	161 993 387
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 812 964	159 809
Sum omløpsmidler		207 715 943	272 131 123
Sum eiendeler		215 238 525	278 882 071



BALANSE

LEANGENBUKTA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 10	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	36 553 324	12 649 345
Sum opptjent egenkapital		36 553 324	12 649 345
Sum egenkapital		37 553 324	13 649 345
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	4 735	3 553 088
Sum avsetning for forpliktelser		4 735	3 553 088
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	59 100 000	72 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 100 000	72 300 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	70 538 452	134 895 399
Leverandørgjeld		5 151 072	17 747 613
Betalbar skatt	7	13 201 454	13 045 445
Skyldig offentlige avgifter		141 669	237 911
Utbytte	8	10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		19 547 818	23 453 271
Sum kortsiktig gjeld		118 580 466	189 379 638
Sum gjeld		177 685 201	265 232 726
Sum egenkapital og gjeld		215 238 525	278 882 071

Trondheim, 02.06.2025
Styret i Leangenbukta AS

Arve Kristen Heggem
styreleder

Knut Erik Manstad
styremedlem

Sophie Bodd Jenssen
styremedlem

Aurora Koteng
styremedlem/daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

LEANGENBUKTA AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		43 557 080	44 275 102
Periodens betalte skatt		13 045 445	0
Ordinære avskrivninger		429 793	347 179
Endring i varelager		-58 487 870	-36 897 552
Endring i kundefordringer		132 485 448	240 783 975
Endring i leverandørgjeld		-12 596 541	3 444 867
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-5 132 364	19 230 926
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		87 210 101	271 184 496
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	1 019 713
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-1 019 713
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		13 200 000	34 476 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		64 356 946	145 284 349
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	11 000 000
Utbetalinger av utbytte		0	79 400 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-77 556 946	-270 160 349
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		9 653 155	4 434
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		159 809	155 375
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		9 812 964	159 809



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for øvrige foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomsselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Boligprosjekter under oppføring

Boligprosjekt under oppføring kontrolleres og utvikles i sin helhet av selskapet, fra tomtkjøp, via omregulering, utbygging, salg og overlevering av ferdige boliger. Selskapet følger løpende avregnings metode for bokføring av prosjekter. Overgang fra fullført kontrakts metode til løpende avregnings metode i 2022.

Inntektsføring av produserte leiligheter skjer først når minst 10 % av produksjonskostnadene er påløpt og minst halvparten av prosjektverdien er solgt.

Note 1 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Note 2 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2024	2023
Resultatposter vedrørende prosjekter		
Opptjent, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	29 027 199	161 335 992
Balanseførte verdier vedrørende prosjekter		
Inntektsført på igangværende prosjekter	92 783 257	161 370 991
Kostnader på igangværende prosjekter	79 263 584	133 311 186
Netto resultatført på igangværende prosjekter	13 519 673	28 059 805

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med løpende avregnings metode, jfr NRS nr 2 om tilvirkningskontrakter.

Fullføringsgraden beregnes som et forholdstall mellom påløpne kostnader dividert på estimerte totalkostnader på prosjektet. Estimerte totalkostnader er basert på sist tilgjengelige prognose.

Selskapet gikk over til løpende avregnings metode med fortjeneste fra fullført kontrakts metode med virkning fra årsregnskapet for 2022.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnad	2024	2023
Lønn	3 219 675	3 960 594
Arbeidsgiveravgift	480 945	563 435
Pensjonskostnader	245 690	223 869
Andre ytelser	-101 746	-204 779
Sum	3 844 564	4 543 119
Antall årsverk	3	3

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjonskostnader	Annen godtgj.
Daglig leder	169 889		

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styremedlemmer.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert slik ordning.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik:

	2024	2023
Ordinær revisjon	68 185	81 900
Bistand	43 160	46 605



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Anleggsmidler

	Brakkerigg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	6 804 475	1 019 713	7 824 188
= Anskaffelseskost 31.12.24	6 804 475	1 019 713	7 824 188
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	1 202 610	300 424	1 503 034
= Bokført verdi 31.12.24	5 601 865	719 289	6 321 154
Årets ordinære avskrivninger	233 411	196 383	429 794
Avskrivningsplan	saldo 2-4%	saldo 0%	

Note 5 Aksjonærlån

Aksjonærlån er tilbakebetalt i 2023.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern				
Tilknyttet selskap			0	
Felles kontrollert virksomhet	0	0		
Sum	0	0	0	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern				
Tilknyttet selskap	0		0	
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Langsiktige poster er renteberegnet. Kortsiktige poster er ikke renteberegnet.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	13 201 454	13 045 445
Endring i utsatt skatt	-3 548 353	-3 304 923
Skattekostnad ordinært resultat	9 653 101	9 740 522
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	43 557 080	44 275 102
Permanente forskjeller	320 652	0
Endring i midlertidige forskjeller	16 128 875	47 921 128
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-32 898 752
Skattepliktig inntekt	60 006 607	59 297 478
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	13 201 454	13 045 445
Sum betalbar skatt i balansen	13 201 454	13 045 445

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-8 785 292	-9 749 464	-964 172
Tilvirkningskontrakter	13 519 673	38 345 448	24 825 775
Varebeholdning	18 787 574	10 706 059	-8 081 515
Gevinst – og tapskonto	-9 075 142	-11 343 928	-2 268 786
Avsetninger mv	-14 425 288	-11 807 716	2 617 572
Sum	21 525	16 150 399	16 128 875
Grunnlag for utsatt skatt	21 525	16 150 399	16 128 875
Utsatt skatt (22 %)	4 735	3 553 088	3 548 352



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	SUM
EGENKAPITAL 01.01	1 000 000	12 649 345	13 649 345
Tilleggsutbytte		-10 000 000	-10 000 000
Årets resultat		33 903 979	33 903 979
EGENKAPITAL 31.12	1 000 000	36 553 324	37 553 324

Tilleggsutbytte på kr 10.000.000 ble vedtatt 13.02.25. Det ble vedtatt etter balansedagen, men før signering av regnskap, og er presentert som skyldig utbytte.

Note 9 Andre driftskostnader / varelager

Eiendommen Haakon VII's gate 14 er ferdig omregulert til boligformål. Næringsbygget var utleid t.o.m. november 2019. Riving av bygget ble påbegynt desember 2019. Restsaldo kr. 62.054.993,- på bygget ble kostnadsført i 2019 som tap ved avgang. Bokført verdi tomt kr. 8.162.552,- ble av samme årsak omklassifisert til varelager i 2019.

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I LEANGENBUKTA AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 000	250,0	1 000 000
Sum	4 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	2 000	50,0	50,0
Jenssen & Co AS	1 000	25,0	25,0
Koteng Bolig AS	1 000	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	4 000	100,0	100,0



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2024

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 100 000	72 300 000
Kassakreditt og byggelån	70 538 452	134 895 399
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet		
Varelager	168 465 797	109 977 927
Utestående fordringer	29 437 182	161 993 387

Aksjonærene har tegnet en proratarisk selvskyldnerkausjon overfor bank på til sammen kr. 60.000.000,-. I forbindelse med byggelån for Byvilla 1 og 2 har eierne i tillegg tegnet en proratarisk selvskyldnerkausjon på kr 25.000.000,- som kun står som sikkerhet for dette byggelånet.

Langsiktig lån på MNOK 59,1 er avdragsfritt frem til forfallsdato 15.03.2025. Kassakreditt med ramme på MNOK 89,8 er gyldig til samme dato, 15.03.2025. Byggelånene skal være innfridd snarest mulig etter at det foreligger midlertidig brukstillatelse og senest innen 24 måneder etter åpning av byggekreditten.