



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 593 927
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Lillestrøm Delta AS
Torvet 3
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Rolf Thorben Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 228 141	10 499 068
Annen driftsinntekt		1 137 340	1 084 973
Sum inntekter		11 365 481	11 584 042
Kostnader			
Avskrivninger av driftsmidler	2	1 300 108	1 300 105
Annen driftskostnad	10	6 893 196	6 180 387
Sum kostnader		8 193 304	7 480 492
Driftsresultat		3 172 178	4 103 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 365	41 665
Annen finansinntekt		214	764
Sum finansinntekter		39 580	42 430
Annen rentekostnad		15 147 467	12 067 206
Annen finanskostnad		79 094	6 233
Sum finanskostnader		15 226 561	12 073 440
Netto finans		-15 186 981	-12 031 010
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 014 803	-7 927 460
Skattekostnad på resultat	8	-2 643 257	-1 744 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 371 546	-6 183 419
Årsresultat		-9 371 546	-6 183 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 371 546	-6 183 419
Totalresultat		-9 371 546	-6 183 419
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-9 371 546	-6 183 419



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-9 371 546	-6 183 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	223 599 138	224 899 246
Prosjekt under arbeid	2	58 690 750	57 639 534
Sum varige driftsmidler		282 289 888	282 538 781
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	106 000	106 000
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		106 000	106 000
Sum anleggsmidler		282 395 888	282 644 781
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 030 613	1 165 187
Andre kortsiktige fordringer		1 618 096	
Konsernfordringer	9	10 765 000	
Sum fordringer		13 413 710	1 165 187
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		383 604	302 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 604	302 111
Sum omløpsmidler		13 797 314	1 467 298
SUM EIENDELER		296 193 202	284 112 079

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	42 000 000	42 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	8 396 700	
Sum innskutt egenkapital		52 396 700	44 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	51 051 986	41 680 440
Sum opptjent egenkapital		-51 051 986	-41 680 440
Sum egenkapital		1 344 714	2 319 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 404 247	1 679 204
Sum avsetninger for forpliktelser		1 404 247	1 679 204
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	240 000 000	202 000 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		240 000 000	202 000 000
Sum langsiktig gjeld		241 404 247	203 679 204
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 759 768	520 803
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		325 587	184 981
Kortsiktig konserngjeld	9	49 026 023	29 434 242
Annen kortsiktig gjeld		2 332 863	47 973 288
Sum kortsiktig gjeld		53 444 241	78 113 314
Sum gjeld		294 848 488	281 792 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		296 193 202	284 112 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 353712

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 593 927
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Lillestrøm Delta AS
Torvet 3
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Rolf Thorben Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

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, 05.04.2025



Organisasjonsnr: 989 593 927
LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 228 141	10 499 068
Annen driftsinntekt		1 137 340	1 084 973
Sum inntekter		11 365 481	11 584 042
Kostnader			
Avskrivninger av driftsmidler	2	1 300 108	1 300 105
Annen driftskostnad	10	6 893 196	6 180 387
Sum kostnader		8 193 304	7 480 492
Driftsresultat		3 172 178	4 103 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 365	41 665
Annen finansinntekt		214	764
Sum finansinntekter		39 580	42 430
Annen rentekostnad		15 147 467	12 067 206
Annen finanskostnad		79 094	6 233
Sum finanskostnader		15 226 561	12 073 440
Netto finans		-15 186 981	-12 031 010
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	8	-2 643 257	-1 744 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 371 546	-6 183 419
Årsresultat		-9 371 546	-6 183 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 371 546	-6 183 419
Totalresultat		-9 371 546	-6 183 419
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-9 371 546	-6 183 419
Sum overføringer og disponeringer		-9 371 546	-6 183 419



Organisasjonsnr: 989 593 927
LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	223 599 138	224 899 246
Prosjekt under arbeid	2	58 690 750	57 639 534
Sum varige driftsmidler		282 289 888	282 538 781

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	106 000	106 000
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		106 000	106 000

Sum anleggsmidler		282 395 888	282 644 781
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	1 030 613	1 165 187
Andre kortsiktige fordringer		1 618 096	
Konsernfordringer	9	10 765 000	
Sum fordringer		13 413 710	1 165 187

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		383 604	302 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 604	302 111

Sum omløpsmidler		13 797 314	1 467 298
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		296 193 202	284 112 079
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	42 000 000	42 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	8 396 700	



Sum innskutt egenkapital		52 396 700	44 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	51 051 986	41 680 440
Sum opptjent egenkapital		-51 051 986	-41 680 440
Sum egenkapital		1 344 714	2 319 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 404 247	1 679 204
Sum avsetninger for forpliktelser		1 404 247	1 679 204
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	240 000 000	202 000 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		240 000 000	202 000 000
Sum langsiktig gjeld		241 404 247	203 679 204
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 759 768	520 803
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		325 587	184 981
Kortsiktig konserngjeld	9	49 026 023	29 434 242
Annen kortsiktig gjeld		2 332 863	47 973 288
Sum kortsiktig gjeld		53 444 241	78 113 314
Sum gjeld		294 848 488	281 792 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		296 193 202	284 112 079



Organisasjonsnr: 989 593 927
LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Årsregnskap 2024

for

Lillestrøm Eiendomsutvikling AS





Resultatregnskap			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		10 228 141	10 499 068
Annen driftsinntekt		1 137 340	1 084 973
Sum driftsinntekter		11 365 481	11 584 042
Avskrivninger av driftsmidler	2	1 300 108	1 300 105
Annen driftskostnad	10	6 893 196	6 180 387
Sum driftskostnader		8 193 304	7 480 492
Driftsresultat		3 172 178	4 103 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 365	41 665
Annen finansinntekt		214	764
Annen rentekostnad		15 147 467	12 067 206
Annen finanskostnad		79 094	6 233
Resultat av finansposter		-15 186 981	-12 031 010
Resultat før skattekostnad		-12 014 803	-7 927 460
Skattekostnad på resultat	8	-2 643 257	-1 744 041
Årsresultat		-9 371 546	-6 183 419
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	9 371 546	6 183 419
Sum overføringer		-9 371 546	-6 183 419
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS		Side 2	





Balanse			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	223 599 138	224 899 246
Prosjekt under arbeid	2	58 690 750	57 639 534
Sum varige driftsmidler		282 289 888	282 538 781
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	106 000	106 000
Sum finansielle anleggsmidler		106 000	106 000
Sum anleggsmidler		282 395 888	282 644 781
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 030 613	1 165 187
Andre kortsiktige fordringer		1 618 096	0
Konsernfordringer	9	10 765 000	0
Sum fordringer		13 413 710	1 165 187
Bankinnskudd, kontanter o.l.		383 604	302 111
Sum omløpsmidler		13 797 314	1 467 298
Sum eiendeler		296 193 202	284 112 079





Balanse			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	42 000 000	42 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	8 396 700	0
Sum innskutt egenkapital		52 396 700	44 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-51 051 986	-41 680 440
Sum opptjent egenkapital		-51 051 986	-41 680 440
Sum egenkapital		1 344 714	2 319 560
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	1 404 247	1 679 204
Sum avsetning for forpliktelser		1 404 247	1 679 204
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	240 000 000	202 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		240 000 000	202 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 759 768	520 803
Skyldig offentlige avgifter		325 587	184 981
Konserngjeld	9	49 026 023	29 434 242
Annen kortsiktig gjeld		2 332 863	47 973 288
Sum kortsiktig gjeld		53 444 241	78 113 314
Sum gjeld		294 848 488	281 792 518
Sum egenkapital og gjeld		296 193 202	284 112 079

Lillestrøm, 17.03.2025
Styret i Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

<hr/> Odd-Einar Christophersen styreleder	<hr/> Rolf Thorben Holm styremedlem/daglig leder
<hr/> Truls Herman Holm styremedlem	<hr/> Charlotte Silkebekken Bergerud styremedlem





Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper 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.

Inntekter

Leieinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.





Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Prosjekt under arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01	201 055 831	42 816 501	57 639 534	301 511 866
Tilganger	-	-	1 107 048	1 107 048
Avganger	-	-	55 833	55 833
Anskaffelseskost 31.12	201 055 831	42 816 501	58 690 749	302 563 081
Akk. avskrivninger 01.01	-	18 973 085	-	18 973 085
Avskrivning i året	-	1 300 108	-	1 300 108
Akk. avskrivninger 31.12.	-	20 273 193	-	20 273 193
Bokført verdi pr. 31.12	201 055 830	22 543 308	58 690 750	282 289 888

Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan	Ingen	lineær	Ingen

Prosjekt under arbeid er aktiverte kostnader knyttet til fremtidig bolig- og næringsprosjekt.

Note 3 Pantstillelser og garantier m.v.

Langsiktig gjeld med pantstillelse ovenfor kredittinstitusjon	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	240 000 000	202 000 000
Sum	240 000 000	202 000 000

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld	2024	2023
Bygninger	223 599 138	224 899 246
Totalt	223 599 138	224 899 246

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Sum annen langsiktig gjeld	-	-

Lillestrøm Delta AS har stilt selvskyldnerkausjon for gjeld til kredittinstitusjoner med pålydende 240.000.000 kr, i tillegg til pant i selskapets eiendommer.

Note 4 Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings kontor	Anskaffet	Eierandel	Kostpris
Kvartal 8 Bolig AS	Lillestrøm	2018	100 %	106 000

Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

Ingen fordringer med forfall senere enn 5 år





Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet er som følger per 31.12:
Alle aksjer har like rettigheter.

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	2 000	2 000 000
Sum	1 000	2 000	2 000 000

Eierstruktur

Selskapet har følgende aksjonærer per 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Lillestrøm Delta AS	1 000	100 %	100 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 000 000	42 000 000	-	-41 680 440	2 319 560
Mottatt konsemlbidrag	-	-	8 396 700	-	8 396 700
Årets resultat	-	-	-	-9 371 546	-9 371 546
Egenkapital 31.12.	2 000 000	42 000 000	8 396 700	-51 051 986	1 344 714

Note 8 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-2 643 257	-1 744 041
Skattekostnad ordinært resultat	-2 643 257	-1 744 041

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2024	2023
Årsresultat før skatt	-12 014 803	-7 927 460
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	-2 643 257	-1 744 041
Skattekostnad	-2 643 257	-1 744 041
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2024		2023	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	-	2 652 061	-	2 549 622
Merverdi tomt (fusjon)	-	34 329 978	-	34 329 978
Fordringer	-154 000	-	-66 000	-
Avskårede renter	-2 394 497	-	-2 394 497	-
Fremførbart underskudd	-12 835 018	-	-12 545 623	-
Sum	-	21 598 524	-	21 873 481
Neddiskontert skattesats merverdi fusjon	-	20 194 277	-	20 194 277
Bokført utsatt skatt	-	1 404 247	-	1 679 204





Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld	
	2024	2023
Gjelsten Bolig AS		45 723 335
Lillestrøm Delta AS	49 026 023	29 434 242
Sum	49 026 023	75 157 577

	Kortsiktig fordring	
	2024	2023
Lillestrøm Delta AS	10 765 000	
Sum	10 765 000	-

Note 10 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2024 ikke hatt noen ansatte.

Det er for regnskapsåret 2024 ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor utgjør i 2024 kr 74 310 etter forholdsmessig fradrag for inngående mva.
Beløpet gjelder ordinær revisjon og teknisk bistand med utarbeidelse av skattemelding og årsregnskap.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541694195

Dokument

Lillestrøm Eiendomsutvikling AS - V3
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-03-17 08:41:53 CET (+0100) av Charlotte
Silkebekken Bergerud (CSB)
Ferdigstilt den 2025-03-18 20:21:22 CET (+0100)

Underskriverne

Charlotte Silkebekken Bergerud (CSB)
Lillestrøm Delta AS
csb@lillestromdelta.no
+4795832353
Signert 2025-03-17 08:41:54 CET (+0100)

Truls H. Holm (THH)
thh@holmeiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Truls Herman Holm"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-10-11 13:03:32 CEST (+0200)
Signert 2025-03-17 11:13:57 CET (+0100)

Rolf Th. Holm (RTH)
rth@lillestromdelta.no



Navnet norsk BankID oppga var "Rolf Thorben Holm"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-02-20 19:08:39 CET (+0100)
Signert 2025-03-17 09:07:08 CET (+0100)

Odd-Einar Christophersen (OC)
odd-einar@lilleberg-eiendom.no



Navnet norsk BankID oppga var "Odd-Einar
Christophersen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-07-22 11:46:28 CEST (+0200)
Signert 2025-03-18 20:21:22 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt 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 signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet og de skjulte vedleggene kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.





Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

+47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrøm Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 revisjons handlinger for å håndtere slike

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.

Penneo Dokumentnøkkel: ZXSSJ-JT6CF-XYGAY-AESOC-PDNFQ-IJYPU



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

- 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 regnskapestimatene 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 modifierer 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.

Drammen, 17. mars 2025
Deloitte AS

Dag Skretteberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZX55I-JT6CI-XYGAY-AESOC-PDNPQ-IJYPU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Skretteberg, Dag Harald Kopland

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3415979

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-20 13:50:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZX55I-JT6CI-XYGAY-AESOC-PDNPC-IUYPU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

for

Lillestrøm Eiendomsutvikling AS



Resultatregnskap			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		10 228 141	10 499 068
Annen driftsinntekt		1 137 340	1 084 973
Sum driftsinntekter		11 365 481	11 584 042
Avskrivninger av driftsmidler	2	1 300 108	1 300 105
Annen driftskostnad	10	6 893 196	6 180 387
Sum driftskostnader		8 193 304	7 480 492
Driftsresultat		3 172 178	4 103 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 365	41 665
Annen finansinntekt		214	764
Annen rentekostnad		15 147 467	12 067 206
Annen finanskostnad		79 094	6 233
Resultat av finansposter		-15 186 981	-12 031 010
Resultat før skattekostnad		-12 014 803	-7 927 460
Skattekostnad på resultat	8	-2 643 257	-1 744 041
Årsresultat		-9 371 546	-6 183 419
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	9 371 546	6 183 419
Sum overføringer		-9 371 546	-6 183 419
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS		Side 2	



Balanse			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	223 599 138	224 899 246
Prosjekt under arbeid	2	58 690 750	57 639 534
Sum varige driftsmidler		282 289 888	282 538 781
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	106 000	106 000
Sum finansielle anleggsmidler		106 000	106 000
Sum anleggsmidler		282 395 888	282 644 781
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 030 613	1 165 187
Andre kortsiktige fordringer		1 618 096	0
Konsernfordringer	9	10 765 000	0
Sum fordringer		13 413 710	1 165 187
Bankinnskudd, kontanter o.l.		383 604	302 111
Sum omløpsmidler		13 797 314	1 467 298
Sum eiendeler		296 193 202	284 112 079



Balanse			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	42 000 000	42 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	8 396 700	0
Sum innskutt egenkapital		52 396 700	44 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-51 051 986	-41 680 440
Sum opptjent egenkapital		-51 051 986	-41 680 440
Sum egenkapital		1 344 714	2 319 560
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	1 404 247	1 679 204
Sum avsetning for forpliktelser		1 404 247	1 679 204
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	240 000 000	202 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		240 000 000	202 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 759 768	520 803
Skyldig offentlige avgifter		325 587	184 981
Konserngjeld	9	49 026 023	29 434 242
Annen kortsiktig gjeld		2 332 863	47 973 288
Sum kortsiktig gjeld		53 444 241	78 113 314
Sum gjeld		294 848 488	281 792 518
Sum egenkapital og gjeld		296 193 202	284 112 079
Lillestrøm, 17.03.2025			
Styret i Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
<hr/> Odd-Einar Christophersen styreleder		<hr/> Rolf Thorben Holm styremedlem/daglig leder	
<hr/> Truls Herman Holm styremedlem		<hr/> Charlotte Silkebekken Bergerud styremedlem	