



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 507 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEANGENBUKTA AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | | 40 698 |
| Sum inntekter | | | 40 698 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 3 009 566 | 2 152 518 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 249 395 | 223 400 |
| Annen driftskostnad | 1 | 2 449 857 | 2 656 244 |
| Sum kostnader | | 5 708 817 | 5 032 162 |
| Driftsresultat | | -5 708 817 | -4 991 464 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 16 623 |
| Sum finansinntekter | | | 16 623 |
| Annen rentekostnad | 5, 10 | 115 657 | 1 459 559 |
| Annen finanskostnad | | | 480 879 |
| Sum finanskostnader | | 115 657 | 1 940 438 |
| Netto finans | | -115 657 | -1 923 815 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 824 474 | -6 915 279 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | -1 281 384 | -1 521 361 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Årsresultat | 6 | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Totalresultat | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 543 090 | -5 393 918 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | 18 945 569 | 17 664 185 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 945 569 | 17 664 185 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 5 985 490 | 5 869 487 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 985 490 | 5 869 487 |
| Sum anleggsmidler | | 24 931 059 | 23 533 672 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 2 | 193 381 550 | 57 187 231 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 119 451 | 3 009 700 |
| Sum fordringer | | 119 451 | 3 009 700 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 109 483 | 8 247 416 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 109 483 | 8 247 416 |
| Sum omløpsmidler | | 193 610 484 | 68 444 347 |
| SUM EIENDELER | | 218 541 543 | 91 978 019 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Overkurs | 6 | 33 200 000 | 33 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 45 200 000 | 45 200 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 6 | 67 170 655 | 62 627 565 |
| Sum opptjent egenkapital | | -67 170 655 | -62 627 565 |
| Sum egenkapital | | -21 970 655 | -17 427 565 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 10 | 6 522 579 | 6 407 237 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 106 522 579 | 106 407 237 |
| Sum langsiktig gjeld | | 106 522 579 | 106 407 237 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 126 449 808 | |
| Leverandørgjeld | | 4 601 935 | 2 599 742 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 167 494 | 120 673 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 770 382 | 277 932 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 133 989 619 | 2 998 347 |
| Sum gjeld | | 240 512 198 | 109 405 584 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 218 541 543 | 91 978 019 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 481633

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 507 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEANGENBUKTA AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 914 507 774
LEANGENBUKTA AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | | 40 698 |
| Sum inntekter | | | 40 698 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 3 009 566 | 2 152 518 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 249 395 | 223 400 |
| Annen driftskostnad | 1 | 2 449 857 | 2 656 244 |
| Sum kostnader | | 5 708 817 | 5 032 162 |
| Driftsresultat | | -5 708 817 | -4 991 464 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 16 623 |
| Sum finansinntekter | | | 16 623 |
| Annen rentekostnad | 5, 10 | 115 657 | 1 459 559 |
| Annen finanskostnad | | | 480 879 |
| Sum finanskostnader | | 115 657 | 1 940 438 |
| Netto finans | | -115 657 | -1 923 815 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | -1 281 384 | -1 521 361 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Årsresultat | 6 | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Totalresultat | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 543 090 | -5 393 918 |



Organisasjonsnr: 914 507 774
LEANGENBUKTA AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | 18 945 569 | 17 664 185 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 945 569 | 17 664 185 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | | | |
| | 3 | 5 985 490 | 5 869 487 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 985 490 | 5 869 487 |
| Sum anleggsmidler | | 24 931 059 | 23 533 672 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 2 | 193 381 550 | 57 187 231 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| | | 119 451 | 3 009 700 |
| Sum fordringer | | 119 451 | 3 009 700 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | | |
| | | 109 483 | 8 247 416 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 109 483 | 8 247 416 |
| Sum omløpsmidler | | 193 610 484 | 68 444 347 |
| SUM EIENDELER | | 218 541 543 | 91 978 019 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Overkurs | 6 | 33 200 000 | 33 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 45 200 000 | 45 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 6 | 67 170 655 | 62 627 565 |
| Sum opptjent egenkapital | | -67 170 655 | -62 627 565 |
| Sum egenkapital | | -21 970 655 | -17 427 565 |



| | | | |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 4 | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 10 | 6 522 579 | 6 407 237 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 106 522 579 | 106 407 237 |
| Sum langsiktig gjeld | | 106 522 579 | 106 407 237 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 4 | 126 449 808 | |
| Leverandørgjeld | | 4 601 935 | 2 599 742 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 167 494 | 120 673 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 770 382 | 277 932 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 133 989 619 | 2 998 347 |
| Sum gjeld | | 240 512 198 | 109 405 584 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 218 541 543 | 91 978 019 |



Organisasjonsnr: 914 507 774
LEANGENBUKTA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
3.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring


Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 Legally signed by
Knut Erik Manstad
2022-03-14

 Legally signed by
Anton Jenssen
2022-03-14

 Legally signed by
Ivar Koleng
2022-03-15

 Legally signed by
Arve Kristen Heggem
2022-03-16

Årsregnskap

2021

Leangenbukta AS

Org.nr.:914 507 774



RESULTATREGNSKAP

LEANGENBUKTA AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt | | 0 | 40 698 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 40 698 |
| Lønnskostnad | 1 | 3 009 566 | 2 152 518 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 249 395 | 223 400 |
| Annen driftskostnad | 1 | 2 449 857 | 2 656 244 |
| Sum driftskostnader | | 5 708 817 | 5 032 162 |
| Driftsresultat | | -5 708 817 | -4 991 464 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 0 | 16 623 |
| Annen rentekostnad | 5, 10 | 115 657 | 1 459 559 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 480 879 |
| Resultat av finansposter | | -115 657 | -1 923 815 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 824 474 | -6 915 279 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | -1 281 384 | -1 521 361 |
| Ordinært resultat | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER | | | |
| Årsresultat | 6 | -4 543 090 | -5 393 918 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | -4 543 090 | -5 393 918 |
| Sum overføringer | | -4 543 090 | -5 393 918 |



BALANSE

LEANGENBUKTA AS

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | 18 945 569 | 17 664 185 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 945 569 | 17 664 185 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 5 985 490 | 5 869 487 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 985 490 | 5 869 487 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Sum anleggsmidler | | 24 931 059 | 23 533 672 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 2 | 193 381 550 | 57 187 231 |
| FORDRINGER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 119 451 | 3 009 700 |
| Sum fordringer | | 119 451 | 3 009 700 |
| INVESTERINGER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 109 483 | 8 247 416 |
| Sum omløpsmidler | | 193 610 484 | 68 444 347 |
| Sum eiendeler | | 218 541 543 | 91 978 019 |



BALANSE

LEANGENBUKTA AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Overkurs | 6 | 33 200 000 | 33 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 45 200 000 | 45 200 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 6 | -67 170 655 | -62 627 565 |
| Sum opptjent egenkapital | | -67 170 655 | -62 627 565 |
| Sum egenkapital | | -21 970 655 | -17 427 565 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSE | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 10 | 6 522 579 | 6 407 237 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 106 522 579 | 106 407 237 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 126 449 808 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 4 601 935 | 2 599 742 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 167 494 | 120 673 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 770 382 | 277 932 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 133 989 619 | 2 998 347 |
| Sum gjeld | | 240 512 198 | 109 405 584 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 218 541 543 | 91 978 019 |

Trondheim, 31.03.2022
Styret i Leangenbukta AS

Arve Kristen Heggem
styreleder

Anton Jenssen
styremedlem

Ivar Johannes Koteng
styremedlem

Knut Erik Manstad
styremedlem

Aurora Koteng
daglig leder

LEANGENBUKTA AS

SIDE 4



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små 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 2021

Andre aksjer og andler 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 tomtekjøp, via omregulering, utbygging, salg og overlevering av ferdige boliger. Selskapet følger fullført kontrakts metode da inntekter fra boligprosjektet først realiseres når bolig overleveres til kjøper. I byggeperioden frem til overlevering balanseføres prosjektet til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt netto realisasjonsverdi.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Lønnskostnad | 2021 | 2020 |
|--------------------|-----------|-----------|
| Lønn | 2 444 918 | 1 749 167 |
| Arbeidsgiveravgift | 373 160 | 250 602 |
| Pensjonskostnader | 191 487 | 90 829 |
| Andre ytelser | 0 | 61 920 |
| Sum | 3 009 566 | 2 152 518 |
| Antall årsverk | 3 | 3 |

| Ytelser til ledende personer | Lønn | Pensjonskostnader | Annen godtgj. |
|------------------------------|---------|-------------------|---------------|
| Daglig leder | 482 902 | | |

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styremedlemmer.

Det er bokført kr. 75 000 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har etablert slik ordning.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

| | 2021 | 2020 |
|------------------|--------|--------|
| Ordinær revisjon | 38 750 | 11 250 |
| Konsulent | 0 | 0 |



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2021

Note 2 Andre driftskostnader / varelager

Eiendommen Haakon Vlls gate 14 er ferdig omregulert til boligformål. Næringsbygget har vært utleid t.o.m. november 2019. Riving av bygget ble påbegynt desember 2019. Restsaldo kr. 62.054.993,- på bygget er kostnadsført i 2019 som tap ved avgang. Bokført verdi tomt kr. 8.162.552,- er av samme årsak omklassifisert til varelager i 2019.

Note 3 Anleggsmidler

| | Brakkerigg | Anlegg u/utførelse | Tekniske installasjoner | Sum |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.21 | 6 092 887 | | | 6 092 887 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 365 399 | | | 365 399 |
| = Anskaffelseskost 31.12.21 | 6 458 285 | | | 6 458 285 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.21 | 472 795 | | | 472 795 |
| = Bokført verdi 31.12.21 | 5 985 490 | | | 5 985 490 |
| Årets ordinære avskrivninger | 249 395 | | | 249 395 |
| Avskrivningsplan | saldo 2-4% | | saldo 5% | |

Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Kassakreditt | 160 000 000 | |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet | | |
| Bygninger og tomter gnr 412, bnr 256, 361 og 435 i Trondheim | 193 381 550 | 5 869 487 |
| Utestående fordringer | 0 | 0 |

I tillegg har aksjonærene tegnet selvskyldnerkausjoner på til sammen kr. 60.000.000,-. Lånet er avdragsfritt frem til forfallsdato 15.03.2022. Kassakreditt er gyldig til samme dato.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Aksjonærlån

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for aksjonærlån. Lånene er renteberegnet.

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Innbetalt overkurs | Udekket tap | SUM |
|-------------------|--------------|--------------------|-------------|-------------|
| Egenkapital 01.01 | 12 000 000 | 33 200 000 | -62 627 565 | -17 427 565 |
| Årets resultat | | | -4 543 090 | -4 543 090 |
| Egenkapital 31.12 | 12 000 000 | 33 200 000 | -67 170 655 | -21 970 655 |

Note 7 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -1 281 384 | -1 521 361 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -1 281 384 | -1 521 361 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -5 824 474 | -6 915 279 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -8 935 442 | -7 909 119 |
| Skattepliktig inntekt | -14 759 916 | -14 824 398 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2021 | 2020 | Endring |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | -12 164 952 | -13 517 969 | -1 353 016 |
| Varebeholdning | 3 996 727 | 845 523 | -3 151 204 |
| Gevinst – og tapskonto | -17 724 887 | -22 156 108 | -4 431 221 |
| Sum | -25 893 112 | -34 828 554 | -8 935 442 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -60 223 112 | -45 463 196 | 14 759 916 |



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2021

| | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -86 116 224 | -80 291 750 | 5 824 474 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -18 945 569 | -17 664 185 | 1 281 384 |

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I LEANGENBUKTA AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 4 000 | 3 000,0 | 12 000 000 |
| Sum | 4 000 | | 12 000 000 |

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 |

Note 9 Fortsatt drift

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

Selskapets eiendel, Haakon VII's gt. 14 i Trondheim er omregulert til boligformål. Riving av eksisterende næringsbygg er påbegynt i slutten av 2019. Regnskapsmessig verdi av bygninger og tekniske installasjoner er bokført i regnskapet som tap ved realisasjon. Derav kommer selskapets negative egenkapital.

Utbygging er kommet godt i gang, og selskapet har allerede startet salg av leiligheter med god respons i markedet. Utbyggingen vil gjøres gradvis beregnet over en 10-års periode. Interessen i markedet tilsier at verdien på varelager er tilstede og at prosjektet vil generere overskudd de neste årene. Styret anser ikke egenkapitalen for å være tapt

Eierne yter aksjonærlån i den grad det er behov. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.



Leangenbukta AS

Noter til regnskapet 2021

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Kundefordringer | | Andre kortsiktige fordringer | |
|-------------------------------|-----------------|----------|------------------------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Foretak i samme konsern | | | | |
| Tilknyttet selskap | | | 0 | |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | | |
| Sum | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Leverandørgjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
|-------------------------------|-----------------|----------|------------------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Foretak i samme konsern | | | | |
| Tilknyttet selskap | 0 | | -3 297 785 | |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | -3 224 795 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | -6 522 579 | 0 |

Langsiktige poster er renteberegnet. Kortsiktige poster er ikke renteberegnet.



Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Leangenbukta AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Leangenbukta AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: AF5TU-GU0D1-WSIE7-GNOW5-NOVUY-SP7PG



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Leangenbukta AS

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 den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 18. mars 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AF5TU-GU0D1-WSIE7-GNOW5-NOVUY-SP7PG



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-03-18 11:23:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AF5TU-GU0DI-WSIE7-GNOW5-NOVUY-SP7PG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>