



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 654 783
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	LILLEBY EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Beddingen 16 7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjetil Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	528 974 422	313 621 387
Annen driftsinntekt		22 000	31 453
Sum inntekter		528 996 422	313 652 840
Kostnader			
Varekostnad	2	420 626 870	262 008 166
Annen driftskostnad	2,3	15 167 416	10 896 330
Sum kostnader		435 794 286	272 904 496
Driftsresultat		93 202 136	40 748 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 457 330	2 011 924
Sum finansinntekter		3 457 330	2 011 924
Annen rentekostnad	5	26 021 894	11 986 863
Sum finanskostnader		26 021 894	11 986 863
Netto finans		-22 564 564	-9 974 939
Ordinært resultat før skattekostnad		70 637 572	30 773 405
Skattekostnad på ordinært resultat	6	15 540 266	6 787 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 097 306	23 985 953
Årsresultat		55 097 306	23 985 953
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		40 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 097 306	23 985 953
Sum overføringer og disponeringer		55 097 306	23 985 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	21 629 961	35 000 495
Sum varige driftsmidler		21 629 961	35 000 495
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	17 181 280	13 600 038
Investeringer i tilknyttet selskap	8	17 500	0
Andre fordringer		5 545 471	0
Sum finansielle anleggsmidler		22 744 251	13 600 038
Sum anleggsmidler		44 374 212	48 600 533
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	363 617 980	491 893 155
Sum varer		363 617 980	491 893 155
Fordringer			
Kundefordringer	10	357 615 734	86 619 904
Andre fordringer		1 237 280	0
Konsernfordringer		170 543 026	72 158 692
Sum fordringer		529 396 040	158 778 596
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	29 287 650	39 700 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 287 650	39 700 076
Sum omløpsmidler		922 301 670	690 371 827
SUM EIENDELER		966 675 882	738 972 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12,13	941 766	941 766
Overkurs	13	248 569 231	256 669 231
Sum innskutt egenkapital		249 510 997	257 610 997
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	55 142 648	31 945 342
Sum opptjent egenkapital		55 142 648	31 945 342
Sum egenkapital		304 653 645	289 556 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	36 885 762	24 869 000
Andre avsetninger for forpliktelser	7	21 629 961	35 000 495
Sum avsetninger for forpliktelser		58 515 723	59 869 495
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	158 827 000	233 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		158 827 000	233 600 000
Sum langsiktig gjeld		217 342 723	293 469 495
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	401 288 175	122 630 377
Leverandørgjeld		29 577 564	10 212 324
Betalbar skatt	6	2 513 410	7 844 818
Kortsiktig konserngjeld	6	4 591 336	2 917 900
Annen kortsiktig gjeld		6 709 028	12 341 107
Sum kortsiktig gjeld		444 679 513	155 946 526
Sum gjeld		662 022 236	449 416 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 675 881	738 972 360



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	528 981 639	313 621 387
Annen driftsinntekt	3	2 733 860	4 275 366
Sum inntekter		531 715 499	317 896 753
Kostnader			
Varekostnad	9	420 626 870	262 136 861
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 542 185	3 367 850
Annen driftskostnad	4,9	16 752 944	14 814 683
Sum kostnader		439 921 999	280 319 394
Driftsresultat		91 793 500	37 577 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863 266	265 135
Annen finansinntekt		13 105	1 504
Sum finansinntekter		876 371	266 639
Annen rentekostnad		26 610 817	12 784 027
Annen finanskostnad		6 887	111 687
Sum finanskostnader		26 617 704	12 895 714
Netto finans		-25 741 333	-12 629 075
Ordinært resultat før skattekostnad		66 052 167	24 948 284
Skattekostnad på ordinært resultat	15	14 531 476	5 505 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 520 691	19 442 360
Årsresultat		51 520 691	19 442 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 520 691	19 442 360
Sum overføringer og disponeringer		51 520 691	19 442 360



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10,6	58 634 833	74 518 497
Sum varige driftsmidler		58 634 833	74 518 497
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	1	17 500	0
Andre fordringer		5 545 471	0
Sum finansielle anleggsmidler		5 562 971	0
Sum anleggsmidler		64 197 804	74 518 497
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7,9,10	497 672 725	491 893 155
Sum varer		497 672 725	491 893 155
Fordringer			
Kundefordringer	2	357 857 374	87 060 772
Andre fordringer		1 758 798	744 542
Sum fordringer		359 616 172	87 805 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	34 495 089	71 562 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 495 089	71 562 323
Sum omløpsmidler		891 783 986	651 260 792
SUM EIENDELER		955 981 790	725 779 289

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,12	941 766	941 766
Overkurs	12	248 563 661	256 663 661
Sum innskutt egenkapital		249 505 427	257 605 427
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	29 683 343	10 085 794
Sum opptjent egenkapital		29 683 343	10 085 794
Sum egenkapital		279 188 770	267 691 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	34 561 182	22 543 115
Andre avsetninger for forpliktelser	6	21 629 961	35 000 495
Sum avsetninger for forpliktelser		56 191 143	57 543 610
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	171 187 100	247 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 187 100	247 200 000
Sum langsiktig gjeld		227 378 243	304 743 610
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	401 288 175	122 630 377
Leverandørgjeld		38 822 423	10 282 184
Betalbar skatt	15	2 513 410	7 844 817
Skyldige offentlige avgifter		81 737	263 112
Annen kortsiktig gjeld		6 709 031	12 323 968
Sum kortsiktig gjeld		449 414 776	153 344 458
Sum gjeld		676 793 019	458 088 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 981 789	725 779 289



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523955

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLEBY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023

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



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	528 974 422	313 621 387
Annen driftsinntekt		22 000	31 453
Sum inntekter		528 996 422	313 652 840
Kostnader			
Varekostnad	2	420 626 870	262 008 166
Annen driftskostnad	2,3	15 167 416	10 896 330
Sum kostnader		435 794 286	272 904 496
Driftsresultat		93 202 136	40 748 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 457 330	2 011 924
Sum finansinntekter		3 457 330	2 011 924
Annen rentekostnad	5	26 021 894	11 986 863
Sum finanskostnader		26 021 894	11 986 863
Netto finans		-22 564 564	-9 974 939
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	15 540 266	6 787 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 097 306	23 985 953
Årsresultat		55 097 306	23 985 953
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		40 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 097 306	23 985 953
Sum overføringer og disponeringer		55 097 306	23 985 953



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	21 629 961	35 000 495
Sum varige driftsmidler		21 629 961	35 000 495

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	17 181 280	13 600 038
Investeringer i tilknyttet selskap	8	17 500	0
Andre fordringer		5 545 471	0
Sum finansielle anleggsmidler		22 744 251	13 600 038
Sum anleggsmidler		44 374 212	48 600 533

Omløpsmidler

Varer

Varer	9	363 617 980	491 893 155
Sum varer		363 617 980	491 893 155

Fordringer

Kundefordringer	10	357 615 734	86 619 904
Andre fordringer		1 237 280	0
Konsernfordringer		170 543 026	72 158 692
Sum fordringer		529 396 040	158 778 596

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	29 287 650	39 700 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 287 650	39 700 076

Sum omløpsmidler

Sum omløpsmidler		922 301 670	690 371 827
SUM EIENDELER		966 675 882	738 972 360

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12,13	941 766	941 766
Overkurs	13	248 569 231	256 669 231



Sum innskutt egenkapital		249 510 997	257 610 997
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	55 142 648	31 945 342
Sum opptjent egenkapital		55 142 648	31 945 342
Sum egenkapital		304 653 645	289 556 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	36 885 762	24 869 000
Andre avsetninger for forpliktelse	7	21 629 961	35 000 495
Sum avsetninger for forpliktelse		58 515 723	59 869 495
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	158 827 000	233 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		158 827 000	233 600 000
Sum langsiktig gjeld		217 342 723	293 469 495
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	401 288 175	122 630 377
Leverandørgjeld		29 577 564	10 212 324
Betalbar skatt	6	2 513 410	7 844 818
Kortsiktig konserngjeld	6	4 591 336	2 917 900
Annen kortsiktig gjeld		6 709 028	12 341 107
Sum kortsiktig gjeld		444 679 513	155 946 526
Sum gjeld		662 022 236	449 416 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 675 881	738 972 360



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	528 981 639	313 621 387
Annen driftsinntekt	3	2 733 860	4 275 366
Sum inntekter		531 715 499	317 896 753
Kostnader			
Varekostnad	9	420 626 870	262 136 861
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 542 185	3 367 850
Annen driftskostnad	4, 9	16 752 944	14 814 683
Sum kostnader		439 921 999	280 319 394
Driftsresultat		91 793 500	37 577 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863 266	265 135
Annen finansinntekt		13 105	1 504
Sum finansinntekter		876 371	266 639
Annen rentekostnad		26 610 817	12 784 027
Annen finanskostnad		6 887	111 687
Sum finanskostnader		26 617 704	12 895 714
Netto finans		-25 741 333	-12 629 075
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	15	14 531 476	5 505 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 520 691	19 442 360
Årsresultat		51 520 691	19 442 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 520 691	19 442 360
Sum overføringer og disponeringer		51 520 691	19 442 360



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10,6	58 634 833	74 518 497
Sum varige driftsmidler		58 634 833	74 518 497
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	1	17 500	0
Andre fordringer		5 545 471	0
Sum finansielle anleggsmidler		5 562 971	0
Sum anleggsmidler		64 197 804	74 518 497
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7,9,10	497 672 725	491 893 155
Sum varer		497 672 725	491 893 155
Fordringer			
Kundefordringer	2	357 857 374	87 060 772
Andre fordringer		1 758 798	744 542
Sum fordringer		359 616 172	87 805 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	34 495 089	71 562 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 495 089	71 562 323
Sum omløpsmidler		891 783 986	651 260 792
SUM EIENDELER		955 981 790	725 779 289
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,12	941 766	941 766
Overkurs	12	248 563 661	256 663 661
Sum innskutt egenkapital		249 505 427	257 605 427



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	29 683 343	10 085 794
Sum opptjent egenkapital		29 683 343	10 085 794
Sum egenkapital		279 188 770	267 691 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	34 561 182	22 543 115
Andre avsetninger for forpliktelses	6	21 629 961	35 000 495
Sum avsetninger for forpliktelses		56 191 143	57 543 610
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	171 187 100	247 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 187 100	247 200 000
Sum langsiktig gjeld		227 378 243	304 743 610
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	401 288 175	122 630 377
Leverandørgjeld		38 822 423	10 282 184
Betalbar skatt	15	2 513 410	7 844 817
Skyldige offentlige avgifter		81 737	263 112
Annen kortsiktig gjeld		6 709 031	12 323 968
Sum kortsiktig gjeld		449 414 776	153 344 458
Sum gjeld		676 793 019	458 088 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 981 789	725 779 289



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se vedlagte årsregnskap

Note

0

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
Konsernregnskap		
Morselskapet sitt navn		
Forretningskontor for morselskapet		
 Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen		
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld		
Fordringer		
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	170543026.00	72158692.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
Annen langsiktig gjeld		
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
Kortsiktig gjeld		
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4591336.00	2917900.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 992 654 783
LILLEBY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper
Se vedlagte konsernregnskap

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Note

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	56876121.00	

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	29055.00	

<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	56905176.00	

<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	19900304.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	37004872.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler



Note

1

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
	0.00	0.00	17500.00	17500.00

<u>Anskaffelseskost på anskaffelsestidspunktet</u>	<u>Totalt beløp</u>
	17500.00

<u>Balanseført egenkapital på anskaffelsestidspunktet</u>	<u>Totalt beløp</u>
	11221.00

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

Kortsiktig gjeld

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Birger Solberg
2023-04-21

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2023-04-21

 BankID Signing
Andreas Tronstad
2023-04-21

 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2023-04-21

 BankID Signing
Finn Erik Røed
2023-04-23

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-24

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2023-04-24

Årsregnskap 2022

Lilleby Eiendom AS

Styrets årsberetning
Årsregnskap
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling og salg av eiendom. Selskapet ble stiftet 28.02.2008, og er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet eier og utvikler området "Nye Lilleby" i Trondheim kommune. Nye Lilleby har historisk bestått av tre tomteområder (B1/B2, B4 og B5) som til sammen utgjør en ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Tomteområdet B5 ble i 2021 fisjonert ut i et eget selskap, som senere er kjøpt av majoritetseieren til Lilleby Eiendom AS. Felt B1/B2 er ferdigstilt, mens felt B4 er under utvikling. Ett delfelt ble overlevert høsten 2022, mens seks delfelt er under bygging. Av disse seks delfeltene overleveres fem delfelt i 2023 og det siste i 2024. Ytterligere ett delfelt hadde salgsstart i 2022, og forventes ferdigstilt i løpet av 2024.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden www.nyelilleby.no.

Økonomi og likviditet

Selskapet hadde i 2022 (2021) en omsetning på 529,0 (313,7) millioner kroner. Resultatet før skatt viser et overskudd på 70,6 (30,8) millioner kroner. Salget i 2022 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2023 antas å være noe høyere enn for 2022.

Selskapet hadde i 2022 (2021) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -73,0 (230,0) millioner kroner, en kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 0 (-27,5) og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 62,6 (-170,3) millioner kroner. Selskapet er sikret byggelånsfinansiering for løpende prosjekter, og har god likviditet og forsvarlig egenkapital.

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling, arbeidsmiljø, styreansvarsforsikring og åpenhetsloven

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder. Styret består av seks menn. Det er ikke iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret.

Selskapet forvaltes av Nordr konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljøet. Selskapet har vurdert klimarisiko, og vurdert denne i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport, og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer, og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berører av prosjektet.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat.



Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Selskapet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god. Selskapet har tomtelånsfinansiering og byggelånsfinansiering for igangværende prosjekter.

Hendelse etter balansedagen

Styrets vurdering i forhold til krigen i Ukraina er at denne ikke i vesentlig grad påvirker selskapets underliggende drift på det nåværende tidspunkt.

Selskapet jobber fremdeles med regulering og utvikling av eiendommen, og har tilstrekkelig likviditet til å utføre det arbeid og de investeringer som er planlagt i 2023.

For øvrig har det ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapet etter siste balansedag.

Trondheim, 19.04.2023

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder

**Lilleby Eiendom AS****Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		528 974 422	313 621 387
Annen driftsinntekt		22 000	31 453
Sum driftsinntekter	1	<u>528 996 422</u>	<u>313 652 840</u>
Varekostnad	2	420 626 870	262 008 166
Annen driftskostnad	2, 3	15 167 416	10 896 330
Sum driftskostnader		<u>435 794 286</u>	<u>272 904 496</u>
Driftsresultat		<u>93 202 136</u>	<u>40 748 344</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 457 330	2 011 924
Annen rentekostnad	5	26 021 894	11 986 863
Resultat av finansposter		<u>-22 564 564</u>	<u>-9 974 938</u>
Resultat før skattekostnad		<u>70 637 572</u>	<u>30 773 405</u>
Skattekostnad på resultat	6	15 540 266	6 787 452
Resultat		<u>55 097 306</u>	<u>23 985 953</u>
Årsresultat		<u>55 097 306</u>	<u>23 985 953</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		40 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		15 097 306	23 985 953
Sum overføringer		<u>55 097 306</u>	<u>23 985 953</u>



Lilleby Eiendom AS

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utgifter til offentlig infrastruktur	7	<u>21 629 961</u>	<u>35 000 495</u>
Sum varige driftsmidler		<u>21 629 961</u>	<u>35 000 495</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	17 181 280	13 600 038
Investeringer i tilknyttet selskap	8	17 500	0
Andre langsiktige fordringer		<u>5 545 471</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>22 744 251</u>	<u>13 600 038</u>
Sum anleggsmidler		<u>44 374 212</u>	<u>48 600 533</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	9	363 617 980	491 893 155
Fordringer			
Kundefordringer	10	357 615 734	86 619 904
Andre kortsiktige fordringer		1 237 280	0
Konsernfordringer		<u>170 543 026</u>	<u>72 158 692</u>
Sum fordringer		<u>529 396 040</u>	<u>158 778 596</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	29 287 650	39 700 076
Sum omløpsmidler		<u>922 301 669</u>	<u>690 371 828</u>
Sum eiendeler		<u>966 675 881</u>	<u>738 972 361</u>

**Lilleby Eiendom AS****Balanse**

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	941 766	941 766
Overkurs	13	<u>248 569 231</u>	<u>256 669 231</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>249 510 997</u>	<u>257 610 997</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	13	<u>55 142 648</u>	<u>31 945 342</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>55 142 648</u>	<u>31 945 342</u>
Sum egenkapital		<u>304 653 645</u>	<u>289 556 339</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	36 885 762	24 869 000
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	7	<u>21 629 961</u>	<u>35 000 495</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>58 515 723</u>	<u>59 869 495</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	<u>158 827 000</u>	<u>233 600 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>158 827 000</u>	<u>233 600 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	401 288 175	122 630 377
Leverandørgjeld		29 577 564	10 212 324
Betalbar skatt	6	2 513 410	7 844 818
Konserngjeld	6	4 591 336	2 917 900
Annen kortsiktig gjeld		<u>6 709 028</u>	<u>12 341 107</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>444 679 513</u>	<u>155 946 526</u>
Sum gjeld		<u>662 022 236</u>	<u>449 416 021</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>966 675 881</u>	<u>738 972 361</u>



Lilleby Eiendom AS

Balanse

Note
Trondheim, 19.04.2023
Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lilleby Eiendom AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		70 637 572	30 773 405
Periodens betalte skatt		-7 844 818	-11 344 968
Endring i varelager		128 275 175	106 330 379
Endring i kundefordringer		-270 995 831	105 853 053
Endring i leverandørgjeld		19 365 241	-8 627 928
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-12 414 829	6 981 232
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-72 977 490</u>	<u>229 965 173</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andr		-17 500	-30 000
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	-27 489 934
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-17 500</u>	<u>-27 519 934</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		473 111 939	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-74 773 000	-73 400 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-194 454 141	-78 948 862
Utbetalinger av utbytte		-40 000 000	-32 000 000
Endring konsernmellomværende		-101 302 234	-2 996 789
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>62 582 564</u>	<u>-187 345 651</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalente		-10 412 426	15 099 588
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be		<u>39 700 076</u>	<u>24 600 488</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl		<u>29 287 651</u>	<u>39 700 076</u>



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Offentlig infrastruktur

Utbyggerne i Lilleby-området har blitt pålagt av Trondheim kommunen om å utbygge og finansiere en rekke offentlig infrastruktur. Utbyggerne og Trondheim kommunen har inngått en finansieringsavtale. Finansieringsavtalen regulerer fordeling av kostnader for offentlig infrastruktur imellom utbyggerne og Trondheim kommunen. Den oppgir også estimerte kostnader for offentlig infrastruktur.

Lilleby Eiendom AS har valgt å balanseføre sin andel av forpliktelsen for offentlig infrastruktur med motpost utgifter for offentlig infrastruktur. Forpliktelsen for offentlig infrastruktur har ikke blitt nåverdiberegnet, da tiltakene i reguleringsplanen vil bli effektivert i nær fremtid.

Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Utbetalinger som medgår til å utbygge offentlig infrastruktur føres mot balanseposten «forpliktelse for offentlig infrastruktur». Utgifter til utbygging av offentlig infrastruktur resultatføres hvert byggetrinn med motpost «utgifter for offentlig infrastruktur».

Aksjer i datterselskaper

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2022	2021
Salgsinntekter	528 974 422	313 621 387
Leieinntekter	22 000	31 453
Sum	528 996 422	313 652 840

Note 2 Transaksjoner med nærstående

	2022	2021
Prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	11 580 804	8 153 195
Forretningsførertjenester fra Nordr Norge AS	804 687	445 313
Sum	12 385 491	8 598 508



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, men selskapet leier inn en daglig leder.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 171 875 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

Note 4 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter	862 987	265 135
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	2 594 064	1 746 789
Andre finansinntekter	278	0
Sum	3 457 330	2 011 924

Note 5 Finanskostnader

	2022	2021
Periodiserte renter og provisjoner tomtelån/byggelån	23 015 251	11 499 141
Andre finanskostnader	3 006 642	487 722
Sum	26 021 894	11 986 863

**Lilleby Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 523 504	8 486 757
Endring i utsatt skatt	12 016 762	-1 699 305
Skattekostnad ordinært resultat	15 540 266	6 787 452
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	70 637 572	30 773 405
Permanente forskjeller	0	78 651
Endring i midlertidige forskjeller	-54 621 644	7 724 113
Avgitt konsernbidrag	-4 591 336	-2 917 900
Skattepliktig inntekt	11 424 592	35 658 269
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 523 504	8 486 756
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 010 094	-641 938
Sum betalbar skatt i balansen	2 513 410	7 844 818

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	21 629 961	35 000 495	13 370 534
Varebeholdning	-207 608 031	10 710 164	218 318 195
Fordringer	355 488 585	81 064 281	-274 424 304
Gevinst – og tapskonto	-63 461	-79 326	-15 865
Avsetninger mv	-21 629 961	-35 481 725	-13 851 764
Andre forskjeller	19 845 461	21 827 021	1 981 560
Sum	167 662 554	113 040 910	-54 621 644
Grunnlag for utsatt skatt	167 662 554	113 040 910	-54 621 644
Utsatt skatt (22 %)	36 885 762	24 869 000	-12 016 762



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 7 Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastrukturen som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 199,3 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnader er estimert til 120,5 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2022 er 139,0 millioner kroner hvorav 40,1 millioner kroner er viderefakturert andre. Gjenstående andel av offentlig infrastrukturkostnader for Lilleby Eiendom AS er 21,6 millioner kroner.

Note 8 Aksjer i datterselskap og felleskontrollerte selskaper

Aksjer i datterselskap	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi
Bergs Maskinhall AS	100 %	30 000	9 394 434
Finnes Villa AS	100 %	30 000	5 617 907
Lillehjørnet AS	100 %	30 000	2 138 939
Verkstedgården 3 AS	100 %	30 000	30 000
Sum		120 000	17 181 280

Aksjer i felleskontrollerte selskaper	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi
Verkstedet Næring AS	50 %	17 500	17 500
Sum		17 500	17 500

Note 9 Varebeholdning

Beholdningsførte verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2022	2021
Utviklingseiendom/beh.f utv.kostn.	321 098 938	436 925 319
Avsetninger for forpliktelser	0	5 359 877
Beholdningsførte finanskostnader	39 043 476	49 607 959
Ferdigstilte, usolgte enheter	3 475 566	0
Sum	363 617 980	491 893 155

**Lilleby Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 10 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer	2 332 252	5 555 623
Opparbeidet prosjektinntekter	355 283 482	81 064 281
Sum	357 615 734	86 619 904

Note 11 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lilleby Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	307 700 000	0,00306	941 766
Sum	307 700 000		941 766

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	153 850 000	50,000	50,000
Trollborg Invest AS	61 540 000	20,000	20,000
Songa Eiendom AS	36 708 460	11,930	11,930
Labek AS	30 794 212	10,008	10,008
Auticon Holding AS	4 822 506	1,567	1,567
Sum >1% eierandel	287 715 178	93,505	93,505
Sum øvrige	19 984 822	6,495	6,495
Totalt antall aksjer	307 700 000	100,000	100,000

Ingen aksjer er eiet av styremedlemmer, og det er ikke gitt lån fra selskapet til ansatte.

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Sum egenkapital egenkapital	
Per 31.12.2021	941 766	256 669 231	31 945 342	289 556 339
Årets resultat			55 097 306	55 097 306
Utdelt tilleggsutbytte		-8 100 000	-31 900 000	-40 000 000
Per 31.12.2022	941 766	248 569 231	55 142 648	304 653 645



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et tomtelån på kr. 158 827 000.

Lånet løper avdragsfritt inntil det forfaller i sin helhet 27.11.2024. Lånene delinfris ved byggestart av nye trinn. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Selskapet har byggelån på til sammen kr. 401 288 175.

Lånene løper avdragsfritt til byggetrinn er ferdigstilt og overlevert. Lånene forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2022 :	kr. 560 115 175
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 1 000 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 718 901 462

Note 15 Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse. Selskapet kan også stille garanti i forbindelse med forskuddsbetaling fra kunder i henhold til Bustadoppføringslova § 47.



 BankID Signing
Birger Solberg
2023-04-21

 BankID Signing
Anders Teodorsen
2023-04-21

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-21

 BankID Signing
Finn Erik Røed
2023-04-21

 BankID Signing
Andreas Tronstad
2023-04-21

 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2023-04-21

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2023-04-24

Årsregnskap

Konsern

Lilleby Eiendom AS

2022

Organisasjonsnummer 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2022 konsern

Virksomhetens art og beliggenhet

Konsernet driver utvikling, kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapene som inngår i konsernet er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Konsernet eier og utvikler området "Nye Lilleby" i Trondheim kommune. Nye Lilleby består av tre tomteområder (B1/B2, B4 og B5) som til sammen utgjør en ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Felt B1/B2 er ferdigstilt, mens felt B4 er under utvikling. Ett delprosjekt ble overlevert høsten 2022, mens syv delfelt er under bygging. Av disse syv delfeltene overleveres seks delfelt i 2023 og det siste i 2024. Ytterligere ett delfelt hadde salgsstart i 2022, og forventes ferdigstilt i løpet av 2024. I tillegg har konsernet to næringseiendommer med utleie.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden nyelilleby.no

Økonomi

Årsregnskapet for 2022 (2021) viser en omsetning på 531,7 (317,9) millioner kroner og et årsresultat på 51,5 (19,4) millioner kroner. Salget i 2022 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2023 antas å være noe lavere enn for 2022.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 279,2 (267,7) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Konsernet har finansiert tomtekjøp og produksjon med byggelån fra ekstern finansieringsinstitusjon. Konsernet har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Konsernet hadde i 2022 (2021) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -199,3 (227,2) millioner kroner, positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 0 (3,8) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 162,3 (-192,4) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.



Arbeidsmiljø/likestilling/styreansvarsforsikring/åpenhetsloven

Konsernet har ingen ansatte og styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i konsernet eller styret. Konsernet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret. Selskapet forvaltes av Nordr-konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

Forhold som påvirker det ytre miljøet

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljøet. Selskapet har vurdert klimarisiko, og vurdert denne i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipper for energi, materialer og transport, og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer, og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Konsernet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Konsernet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke konsernets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Konsernets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling og salg av boliger, samt utleie av fast eiendom, og konsernet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Konsernet vurderer kredittrisikoen som lav da leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i konsernet som god. Konsernet har tomte-, pante- og byggelån for igangværende prosjekter.



Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående krigen i Ukraina og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående krigen, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene vil påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig. For øvrig har det ikke oppstått hendelser etter balansedagen som i vesentlig grad kan påvirke konsernregnskapet.

Trondheim, 19.04.23

Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Anders Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Lilleby Eiendom AS konsern

Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	3	528 981 639	313 621 387
Annen driftsinntekt	3	2 733 860	4 275 366
Sum driftsinntekter		531 715 499	317 896 753
Varekostnad	9	420 626 870	262 136 861
Avskrivning varige driftsmidler	5	2 542 185	3 367 850
Annen driftskostnad	4, 9	16 752 944	14 814 683
Sum driftskostnader		439 921 999	280 319 394
Driftsresultat		91 793 500	37 577 359
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		863 266	265 135
Annen finansinntekt		13 105	1 504
Rentekostnader		26 610 817	12 784 027
Annen finanskostnad		6 887	111 687
Netto finansresultat		-25 741 333	-12 629 075
Ordinært resultat før skattekostnad		66 052 167	24 948 284
Skattekostnad	15	14 531 476	5 505 924
ÅRSRESULTAT		51 520 691	19 442 360

**Lilleby Eiendom AS konsern**

Konsolidert balanse per 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2022	2021
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 10	37 004 872	39 518 002
Utgifter til offentlig infrastruktur	6	21 629 961	35 000 495
Sum varige driftsmidler		<u>58 634 833</u>	<u>74 518 497</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler	1	17 500	0
Andre langsiktige fordringer		5 545 471	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 562 971</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>64 197 804</u>	<u>74 518 497</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	7, 9 10	<u>497 672 725</u>	<u>491 893 155</u>
Fordringer			
Kundefordringer	2	357 857 374	87 060 772
Andre kortsiktige fordringer		1 758 798	744 542
Sum fordringer		<u>359 616 172</u>	<u>87 805 314</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	34 495 089	71 562 323
Sum omløpsmidler		<u>891 783 986</u>	<u>651 260 792</u>
SUM EIENDELER		<u>955 981 790</u>	<u>725 779 289</u>

**Lilleby Eiendom AS konsern****Konsolidert balanse per 31. desember***Alle tall i hele kroner*

	NOTE	2022 Konsern	2021 Konsern
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapitalen til morselskapets aksjonærer			
Aksjekapital	8, 12	941 766	941 766
Overkurs	12	248 563 661	256 663 661
Annen opptjent egenkapital	12	29 683 343	10 085 794
Sum egenkapital		279 188 770	267 691 221
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	15	34 561 182	22 543 115
Forpliktelse offentlig infrastruktur	6	21 629 961	35 000 495
Sum avsetninger for forpliktelser		56 191 143	57 543 610
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	171 187 100	247 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 187 100	247 200 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	401 288 175	122 630 377
Leverandørgjeld		38 822 423	10 282 184
Betalbar skatt	15	2 513 410	7 844 817
Skyldige offentlige avgifter		81 737	263 112
Annen kortsiktig gjeld		6 709 031	12 323 968
Sum kortsiktig gjeld		449 414 776	153 344 458
Sum gjeld		676 793 019	458 088 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		955 981 790	725 779 291

Trondheim, 19.04.23

Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styrelederBirger Solberg
styremedlemFinn Erik Røed
styremedlemØrjan Vårdal
styremedlemAnders Tronstad
styremedlemAnders Teodorsen
styremedlemTorry Eilertsen
daglig leder

**Lilleby Eiendom AS konsern****Konsolidert kontantstrømoppstilling***Alle tall i hele kroner*

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	66 052 167	24 948 284
Periodens betalte skatter	-7 844 817	-11 344 968
Ordinære avskrivninger	2 542 185	3 367 850
Endring i beholdning	-5 779 570	106 330 379
Endring i kundefordringer	-270 796 602	106 038 569
Endring i leverandørgjeld	28 567 983	-8 732 356
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-12 084 938	6 550 904
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-199 343 592	227 158 662
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-29 055	1 424 603
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	29 850 000
Fisjon	0	-27 489 934
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-17 500	-30 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-46 555	3 754 669
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Endring ved opptak/nedbetaling av langsiktig gjeld	-76 012 900	-74 400 000
Endring ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld	278 657 798	-85 983 009
Inn-/utbet ved endring av konsernmellomværende	-321 988	0
Tilbakebetaling av egenkapital	-8 100 000	0
Utbetaling av utbytte	-31 900 000	-32 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	162 322 910	-192 383 009
Netto kontantstrøm i perioden	-37 067 237	38 530 325
Kontanter per 01.01	71 562 326	33 032 001
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	34 495 089	71 562 326



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2022

Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige selskap.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Lilleby Eiendom AS samt selskaps heleide datterselskaper - Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS, Lillehjørnet AS og Verkstedgården 3 AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Husleieinntekter og andre driftsinntekter inntektsføres når den er opptjent, hvor inntektene regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Utgifter blir kostnadsført i tilhørende periode.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående - og avskrives over forventet levetid med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Offentlig infrastruktur

Utbyggerne i Lilleby-området har blitt pålagt av Trondheim kommunen om å utbygge og finansiere en rekke offentlig infrastruktur. Utbyggerne og Trondheim kommunen har inngått en finansieringsavtale. Finansieringsavtalen regulerer fordeling av kostnader for offentlig infrastruktur imellom utbyggerne og Trondheim kommunen. Den oppgir også estimerte kostnader for offentlig infrastruktur. Lilleby Eiendom AS har valgt å balanseføre sin andel av forpliktelsen for offentlig infrastruktur med motpost utgifter for offentlig infrastruktur. Forpliktelsen for offentlig infrastruktur har ikke blitt nåverdiberegnet, da tiltakene i reguleringsplanen vil bli effektivert i nær fremtid. Utbetalinger som medgår til å utbygge offentlig infrastruktur føres mot balanseposten «forpliktelse for offentlig infrastruktur». Utgifter til utbygging av offentlig infrastruktur resultatføres hvert byggetrinn med motpost «utgifter for offentlig infrastruktur».

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

Utviklingseiendommer, kundefordringer og prosjektresultat.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



Note 1 - Konsernstruktur

Konsolidert årsregnskap består av Lilleby Eiendom AS (morselskap) og dets heleide datterselskap Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS, Lillehjørnet AS og Verkstedgården 3 AS. Alle selskapene har kontor i Trondheim, og det er ingen selskaper i konsernet som er utelatt fra konsolideringen. Tallene presentert under er på selskapsnivå og før konsolidering.

Selskap	Resultat i 2022	Egenkapital per 31.12.2022
Lilleby Eiendom AS (mor)	55 097 306	304 653 645
Bergs Maskinhall AS (datter)	-1 661 423	-6 482 178
Finnes Villa AS (datter)	-829 634	-416 006
Lillehjørnet AS (datter)	-822 239	-931 949
Verkstedgården 3 AS (datter)	-263 318	-239 436
Elimineringer	-	-17 395 306
Sum	51 520 692	279 188 770

I tillegg eier morselskapet 50 % av aksjene i selskapet Verkstedet Næring AS. Bokført egenkapital i selskapet ved årsskiftet var kr. 22 442, og Lilleby Eiendom AS sin andel er således kr. 11 221.

Note 2 - Spesifikasjon av kundefordringer

	2022	2021
Periodiserte prosjektinntekter	355 283 482	81 064 281
Kundefordringer	2 898 892	6 821 491
Avsetning til tap på kundefordringer	-325 000	-825 000
Sum	357 857 374	87 060 772

Note 3 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2022 og i 2021 vedrører boligsalg og alt salg har vært i Trondheim kommune. Andre driftsinntekter vedrører utleie av eiendommer i Trondheim kommune.

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken i 2022 eller i 2021.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Obligatorisk tjenestepensjon

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har derfor ikke etablert slike pensjonsordninger.

Kostnadsført revisjonshonorar	2022	2021
Revisjon	307 175	470 425
Annen bistand	0	32 387
Sum	307 175	502 812



Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Fast teknisk	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	10 406 831	34 398 828	12 070 462	56 876 121
Tilgang	0	29 055	0	29 055
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost per 31.12.2022	10 406 831	34 427 883	12 070 462	56 905 176
Akk. avskrivning per 31.12.2022	0	8 012 770	5 289 409	13 302 179
Akk. nedskrivning per 31.12.2022	0	6 598 125	0	6 598 125
Balanseført verdi per 31.12.2022	10 406 831	19 816 988	6 781 053	37 004 872
Årets avskrivning	0	2 542 185	0	2 542 185
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		15 - 50 år	15 år	

Note 6 - Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastruktur som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 199,3 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnadene er estimert til 120,5 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2022 er 139,0 millioner kroner, hvorav 40,1 millioner kroner er viderefakturert andre. Gjenstående andel av offentlige infrastrukturforpliktelser for Lilleby Eiendom AS er 21,6 millioner kroner.

Note 7 - Utviklingseiendom

Konsernet har kjøpt tomt for utviklingsformål i Trondheim kommune. Beholdningsført verdi av utviklingseiendom fordeler seg som følger:

Beholding	2022	2021
Beholdningsførte utviklingskostnader	446 922 935	436 925 319
Avsetninger for forpliktelser	-	5 359 877
Beholdningsførte finanskostnader	47 274 224	49 607 959
Ferdigstilte, usolgte	3 475 566	-
Sum	497 672 725	491 893 155



Note 8 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lilleby Eiendom AS per 31.12.2022 består av:

Type aksje	Antall	Pålydende	Sum aksjekapital
Ordinære aksjer	307 700 000	0,00306	941 766

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje én stemme.

Eierstruktur:

Aksjonærer per 31.12.2022 var:	Antall	Eierandel / stemmeandel
Nordr Norge AS	153 850 000	50,000 %
Trollborg Invest AS	61 540 000	20,000 %
Songa Eiendom AS	36 708 460	11,930 %
Labek AS	30 794 212	10,008 %
Auticon Holding AS	4 822 506	1,567 %
Sum med eierandel over 1 %	287 715 178	93,505 %
Sum med eierandel under 1 %	19 984 822	6,495 %
Totalt antall aksjer	307 700 000	100,000 %

Note 9 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2022	2021
Kjøp av prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	12 025 059	11 574 072
Kjøp av forretningsfører- og forvaltningstjenester fra Nordr Norge AS	1 625 000	806 250
Sum	13 650 059	12 380 322



Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet har flere lån for å finansiere de ulike bygge- og utleieprosjektene.

Langsiktige lån	Pant	2022	2021	Forrentning	Forfall
Tomtelån	a)	158 827 000	233 600 000	3md Nibor + påslag	nov. 2024
Pantelån	b)	9 360 000	10 400 000	3md Nibor + påslag	des. 2031
Pantelån	c)	3 000 100	3 200 000	3md Nibor + påslag	des. 2037
Sum		171 187 100	247 200 000		

Kortsiktige lån	Pant	2022	2021	Forrentning	Forfall
Byggelån	a)	401 288 175	122 630 377	3md Nibor + påslag	*
Sum		401 288 175	122 630 377		

* Forfaller løpende når byggetrinnene er ferdigstilt og overlevert.

Lån Panteinformasjon

Det er stilt sikkerhet i utviklingseiendom tilsvarende kr 1 000 000 000. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er kr. 718 901 462 per 31.12.2022. Pantesikret gjeld per 31.12.2022 er kr. 560 115 175.

a)

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 243 i Trondheim kommune pålydende kr 15 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 5 000 000 og pant i factoringavtale pålydende kr 5 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr. 22 202 946 per 31.12.2022.

b)

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 242 i Trondheim kommune pålydende kr 6 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 4 000 000 og pant i factoringavtale pålydende kr 4 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr. 14 996 302 per 31.12.2022.

c)

Note 11 - Garantier

Konsernet har påbegynt salg og produksjon av flere byggetrinn. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selger stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Konsernet har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.



Note 12 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	941 766	256 663 661	0	10 085 794	267 691 221
Årets resultat	0	0	0	51 520 691	51 520 691
Tilleggsutbytte	0	-8 100 000	0	-31 900 000	-40 000 000
Feil IB	0	0	0	-23 142	-23 142
Egenkapital 31.12.2022	941 766	248 563 661	0	29 683 343	279 188 770

Note 13 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2022

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående krigen i Ukraina og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående krigen, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendige.



Note 15 - Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 513 410	7 844 819
Endring i utsatt skatt	12 018 068	-2 338 895
Skattekostnad ordinært resultat	14 531 476	5 505 924

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	66 052 166	24 948 282
Permanente forskjeller	0	78 651
Endring i midlertidige forskjeller	-66 421 225	10 188 037
Avskåret rentefradrag	0	442 600
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Fremførbart korreksjonsinntekt	0	0
Skattepliktig inntekt	-369 060	35 657 570
Avgitt/mottatt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-369 060	35 657 570

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	2 513 410	7 844 819
Skatt på tilbakeført underskudd	0	0
Betalbar skatt KB		0
Sum betalbar skatt i balansen	2 513 410	7 844 819

Beregning av effektiv skattesats:

Resultat før skatt	66 052 166	24 948 282
Beregnet skatt av resultat før skatt	14 531 477	5 488 776
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	17 303
Sum	14 531 477	5 506 080
Effektiv skattesats	22,0 %	22,1 %

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

	2022	2021	Endring
Driftsmidler	13 704 305	27 539 638	13 835 333
Andre forskjeller	20 107 824	22 089 384	1 981 560
Varebeholdning	-196 151 970	10 710 164	206 862 134
Fordringer	355 163 585	80 239 281	-274 924 304
Gevinst- og tapskonto	-1 296 740	-1 620 924	-324 184
Avsetninger mv	-21 629 961	-35 481 725	-13 851 764
Sum	169 897 043	103 475 818	-66 421 225
Avskåret rentefradrag	-585 142	-1 027 742	-442 600
Fremførbart underskudd	-12 236 244	0	12 236 244
Grunnlag for beregning utsatt skatt	157 075 657	102 448 076	-54 627 581
Utsatt skatt (22 %)	34 561 182	22 543 115	-12 018 068



Til generalforsamlingen i Lilleby Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleby Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-24 09:21

This document package contains:

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



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