



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 346 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LADE ALLE 67-69 HOLDING AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Erik Østreng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 12		237 115 949
Sum inntekter			237 115 949
Kostnader			
Varekostnad	1		173 136 061
Annen driftskostnad	6	316 865	3 836 101
Sum kostnader		316 865	176 972 162
Driftsresultat		-316 865	60 143 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			3 019 884
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 098 764	
Annen renteinntekt		111 956	284 714
Sum finansinntekter		2 210 720	3 304 598
Annen finanskostnad		1	31 180
Sum finanskostnader		1	31 180
Netto finans		2 210 719	3 273 418
Ordinært resultat før skattekostnad		1 893 854	63 417 205
Skattekostnad på ordinært resultat	11	416 648	13 287 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 477 206	50 129 795
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		1 477 206	50 129 795
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 477 206	50 129 795
Totalresultat		1 477 206	50 129 795
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			51 817 079



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført til/fra annen egenkapital	5	1 477 206	-1 687 284
Sum overføringer og disponeringer		1 477 206	50 129 795



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	1 666 579	2 754 933
Sum immaterielle eiendeler		1 666 579	2 754 933
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	49 830 005	42 731 241
Sum finansielle anleggsmidler		49 830 005	42 731 241
Sum anleggsmidler		51 496 584	45 486 174
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	10	3 236 997	647 822
Fordringer			
Kundefordringer		705 000	5 880 000
Andre kortsiktige fordringer	8	3 053 207	
Sum fordringer		3 758 207	5 880 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 616 924	9 554 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 616 924	9 554 201
Sum omløpsmidler		8 612 128	16 082 024
SUM EIENDELER		60 108 712	61 568 198
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	61 594 000	61 594 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	5	32 591 393	30 209 892
Sum innskutt egenkapital		96 185 393	93 803 892
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-37 049 178	-38 526 384
Sum opptjent egenkapital		-37 049 178	-38 526 384
Sum egenkapital	5	59 136 216	55 277 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	61 779	1 673 789
Annen kortsiktig gjeld	8	910 717	4 616 900
Sum kortsiktig gjeld		972 496	6 290 689
Sum gjeld		972 496	6 290 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 108 712	61 568 198



Til generalforsamlingen i Lade Allé 67-69 Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lade Allé 67-69 Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - Lade Allé 67-69 Holding AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

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.



Lade Allé 67-69 Holding AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømsoppstilling
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Lade Allé 67-69 Holding AS

Styrets årsberetning for 2020

Virksomheten

Selskapet ble stiftet november 2010. Selskapet er etablert som et ledd i en omorganisering i konsernet Selvaag Pluss Eiendom KS. Det ble i 2011 gjennomført en fusjon mellom Lade Allé 67-69 Holding AS (overtakende) og Lade Allé 67/69 AS (overdragende). Selskapets formål etter denne fusjonen er å drive utvikling og utleie av eiendommen som eies av Lade Allé 67/69 AS i Trondheim. Prosjektet hadde salgsstart Q2 2014. ble byggestartet Q4 2014 ferdigstilt i sin helhet Q1 2017. Selskapet ervervet eiendommen Lade Alle 65 i 2016. Dette prosjektet ble salgsstartet i Q2 2017 og byggestartet i Q4 2017 og ble overlevert i sin helhet i 2019.

Fortsatt drift

Eiendommen ligger i en bydel som er under utvikling og regulering. Eiendommen ble sammen med naboeiendommen i 2009 godkjent til fremtidig boligområde. Markedsmessig er beliggenheten ansett å være bra, med nær tilhørighet til handel og rekreasjon. Det er styrets oppfatning at utsiktene til lønnsom boligutbygging for området er gode.

I samsvar med regnskapsloven 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen.

Organisasjon, miljø og ledelse

Selskapet har ingen ansatte. Styret er kjent med at selskapet forurensar det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets næringseiendom ble revet ved oppstart av boligutbygging i området. Ved riving av næringseiendommen ble balanseført verdi av eiendommen omklassifisert til boligprosjekt, presentert som omløpsmiddel, da eiendommen ikke legger anses til varig eie og bruk.

Totalkapitalen ved utgangen av året var på kr 60 108 712. Egenkapitalprosenten per 31.12.2020 var 98 %.

Selskapets risiko er knyttet til tidsaspektet ved utvikling av eiendommen og underliggende verdiutvikling i denne perioden. Det er styrets oppfatning at eiendommen vil ha en verdiutvikling som overstiger balanseført verdi.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av 3 menn.

Årets resultat

Styret mener at det fremlagte resultatet og balansen gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling per 31.12.2020

Styret foreslår at årets overskudd lik kr 1 477 206 disponeres som følgende:

Avsatt konsernbidrag	0
Overført til/fra annen egenkapital	1 477 206
Sum	1 477 206

Oslo, 05.03.2021

Styret for Lade Allé 67-69 Holding AS

Mats Henning Tveit
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem

Sverre Molvik
Styreleder



Resultatregnskap

Lade Alle 67-69 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 12	0	237 115 949
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>237 115 949</u>
Varekostnad	1	0	173 136 061
Annen driftskostnad	6	316 865	3 836 101
Sum driftskostnader		<u>316 865</u>	<u>176 972 162</u>
Driftsresultat		<u>-316 865</u>	<u>60 143 787</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	3 019 884
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 098 764	0
Annen renteinntekt		111 956	284 714
Annen finanskostnad		1	31 180
Resultat av finansposter		<u>2 210 719</u>	<u>3 273 418</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 893 854	63 417 205
Skattekostnad på ordinært resultat	11	416 648	13 287 410
Årsresultat		<u>1 477 206</u>	<u>50 129 795</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>1 477 206</u>	<u>50 129 795</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	51 817 079
Overført til/fra annen egenkapital	5	1 477 206	-1 687 284
Sum overføringer		<u>1 477 206</u>	<u>50 129 795</u>



Balanse

Lade Alle 67-69 Holding AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	11	1 666 579	2 754 933
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	49 830 005	42 731 241
Sum finansielle anleggsmidler		<u>49 830 005</u>	<u>42 731 241</u>
Sum anleggsmidler		<u>51 496 584</u>	<u>45 486 174</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10	3 236 997	647 822
Fordringer			
Kundefordringer		705 000	5 880 000
Andre kortsiktige fordringer	8	3 053 207	0
Sum fordringer		<u>3 758 207</u>	<u>5 880 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 616 924	9 554 201
Sum omløpsmidler		<u>8 612 128</u>	<u>16 082 024</u>
Sum eiendeler		<u>60 108 712</u>	<u>61 568 198</u>




Balanse

Lade Alle 67-69 Holding AS

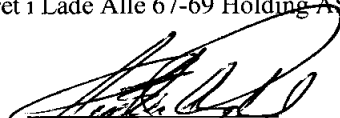
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	61 594 000	61 594 000
Annen innskutt egenkapital	5	32 591 393	30 209 892
Sum innskutt egenkapital		<u>96 185 393</u>	<u>93 803 892</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-37 049 178	-38 526 384
Sum opptjent egenkapital		<u>-37 049 178</u>	<u>-38 526 384</u>
Sum egenkapital	5	<u>59 136 216</u>	<u>55 277 508</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	61 779	1 673 789
Annen kortsiktig gjeld	8	910 717	4 616 900
Sum kortsiktig gjeld		<u>972 496</u>	<u>6 290 689</u>
Sum gjeld		<u>972 496</u>	<u>6 290 689</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>60 108 712</u>	<u>61 568 198</u>

Oslo, 05.03.2021


Styret i Lade Alle 67-69 Holding AS



Sverre Molvik
styreleder



Øystein Klungland
styremedlem



Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lade Alle 67-69 Holding AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 893 854	63 417 205
+/- Endring i varelager		-2 589 175	168 104 727
+/- Endring i kundefordringer		5 175 000	-705 000
+/- Endring i leverandørgjeld		-1 612 010	-23 842 843
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 098 764	9 781 874
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-4 231 095</u>	<u>216 755 963</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	199 308 917
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		3 706 183	19 395 665
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-3 706 183</u>	<u>-218 704 582</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-7 937 278	-1 948 619
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		9 554 201	11 502 820
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>1 616 924</u>	<u>9 554 201</u>



Lade Allé 67-69 Holding AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

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

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og



Lade Allé 67-69 Holding AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimaterne og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimaterne vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatene og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgsspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 9.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Lade Alle 67-69 Holding AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prissisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



Lade Allé 67-69 Holding AS

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indekssklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektene fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett. Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	20 000	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Pluss Eiendom KS	100	100 %
Sum	100	100 %

Alle aksjene har lik stemmerett.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 000 000	61 594 000	30 209 892	-38 526 384	55 277 508
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 381 501	0	2 381 501
Årets resultat	0	0	0	1 477 206	1 477 206
Egenkapital 31.12.	2 000 000	61 594 000	32 591 393	-37 049 178	59 136 216

Note 6 Ansatte, pensjoner, ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er ikke pliktig til å ha noen tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2020	2019
Revisjon	29 501	34 010
Bistand	0	0
Sum	29 501	34 010

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler utover depositum fra tidligere leietakere på til sammen kr 55.000,-

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 8 Ansvarlig lån/kortsiktig lån nærstående

	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	49 830 005	42 731 241
Totalt	49 830 005	42 731 241

	2020	2019
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	3 053 207	0
Totalt	3 053 207	0

	2020	2019
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		
Selvaag Bolig ASA	0	176 063
Totalt	0	176 063



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet nedbetalte pantelånet i 2019 og har ingen pantsatte eiendeler.

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Varer i arbeid	3 236 997	647 822
Balanseført verdi pr. 31.12	3 236 997	647 822

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-671 706	14 615 073
Endring i utsatt skattefordel	1 088 354	-1 327 663
Skattekostnad ordinært resultat	416 648	13 287 410
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 893 854	63 417 205
Permanente forskjeller	0	-3 019 884
Endring i midlertidige forskjeller	-4 947 062	6 034 830
Mottatt konsernbidrag	3 053 207	0
Avgitt konsernbidrag	0	-66 432 151
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-671 706	14 615 073
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-14 615 073
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	671 706	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 893 854	63 417 205
Beregnet skatt av resultat før skatt	416 648	13 951 785
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-664 374
Sum	416 648	13 287 411
Effektiv skattesats	22,0 %	21,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-3 161 030	-3 512 256	-351 226
Gevinst – og tapskonto	-3 558 613	-4 448 266	-889 653
Avsetninger mv	-855 717	-4 561 900	-3 706 183
Sum	-7 575 360	-12 522 422	-4 947 062
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 575 360	-12 522 422	-4 947 062
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 666 579	-2 754 933	-1 088 353

Note 12 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	0	-232 790 000
Tilvalgsinntekter	0	-4 325 949
Sum	0	-237 115 949



Lade Allé 67-69 Holding AS



Lade Allé 67-69 Holding AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømsoppstilling
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Lade Allé 67-69 Holding AS

Styrets årsberetning for 2020

Virksomheten

Selskapet ble stiftet november 2010. Selskapet er etablert som et ledd i en omorganisering i konsernet Selvaag Pluss Eiendom KS. Det ble i 2011 gjennomført en fusjon mellom Lade Allé 67-69 Holding AS (overtakende) og Lade Allé 67/69 AS (overdragende). Selskapets formål etter denne fusjonen er å drive utvikling og utleie av eiendommen som eies av Lade Allé 67/69 AS i Trondheim. Prosjektet hadde salgsstart Q2 2014. ble byggestartet Q4 2014 ferdigstilt i sin helhet Q1 2017. Selskapet ervervet eiendommen Lade Alle 65 i 2016. Dette prosjektet ble salgsstartet i Q2 2017 og byggestartet i Q4 2017 og ble overlevert i sin helhet i 2019.

Fortsatt drift

Eiendommen ligger i en bydel som er under utvikling og regulering. Eiendommen ble sammen med naboeiendommen i 2009 godkjent til fremtidig boligområde. Markedsmessig er beliggenheten ansett å være bra, med nær tilhørighet til handel og rekreasjon. Det er styrets oppfatning at utsiktene til lønnsom boligutbygging for området er gode.

I samsvar med regnskapsloven 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og styret bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under denne forutsetningen.

Organisasjon, miljø og ledelse

Selskapet har ingen ansatte. Styret er kjent med at selskapet forurenser det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets næringsseiendom ble revet ved oppstart av boligutbygging i området. Ved riving av næringsseiendommen ble balanseført verdi av eiendommen omklassifisert til boligprosjekt, presentert som omløpsmiddel, da eiendommen ikke legger anses til varig eie og bruk.

Totalkapitalen ved utgangen av året var på kr 60 108 712. Egenkapitalprosenten per 31.12.2020 var 98 %.

Selskapets risiko er knyttet til tidsaspektet ved utvikling av eiendommen og underliggende verdiutvikling i denne perioden. Det er styrets oppfatning at eiendommen vil ha en verdiutvikling som overstiger balanseført verdi.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av 3 menn.

Årets resultat

Styret mener at det fremlagte resultatet og balansen gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, samt finansielle stilling per 31.12.2020

Styret foreslår at årets overskudd lik kr 1 477 206 disponeres som følgende:

Avsatt konsernbidrag	0
Overført til/fra annen egenkapital	1 477 206
Sum	1 477 206

Oslo, 05.03.2021

Styret for Lade Allé 67-69 Holding AS

Mats Henning Tveit
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem

Sverre Molvik
Styreleder



Resultatregnskap

Lade Alle 67-69 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 12	0	237 115 949
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>237 115 949</u>
Varekostnad	1	0	173 136 061
Annen driftskostnad	6	316 865	3 836 101
Sum driftskostnader		<u>316 865</u>	<u>176 972 162</u>
Driftsresultat		<u>-316 865</u>	<u>60 143 787</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	3 019 884
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 098 764	0
Annen renteinntekt		111 956	284 714
Annen finanskostnad		1	31 180
Resultat av finansposter		<u>2 210 719</u>	<u>3 273 418</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 893 854	63 417 205
Skattekostnad på ordinært resultat	11	416 648	13 287 410
Årsresultat		<u>1 477 206</u>	<u>50 129 795</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>1 477 206</u>	<u>50 129 795</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	51 817 079
Overført til/fra annen egenkapital	5	1 477 206	-1 687 284
Sum overføringer		<u>1 477 206</u>	<u>50 129 795</u>



Balanse

Lade Alle 67-69 Holding AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	11	1 666 579	2 754 933
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	49 830 005	42 731 241
Sum finansielle anleggsmidler		<u>49 830 005</u>	<u>42 731 241</u>
Sum anleggsmidler		<u>51 496 584</u>	<u>45 486 174</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	10	3 236 997	647 822
Fordringer			
Kundefordringer		705 000	5 880 000
Andre kortsiktige fordringer	8	3 053 207	0
Sum fordringer		<u>3 758 207</u>	<u>5 880 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 616 924	9 554 201
Sum omløpsmidler		<u>8 612 128</u>	<u>16 082 024</u>
Sum eiendeler		<u>60 108 712</u>	<u>61 568 198</u>



Balanse

Lade Alle 67-69 Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	61 594 000	61 594 000
Annen innskutt egenkapital	5	32 591 393	30 209 892
Sum innskutt egenkapital		<u>96 185 393</u>	<u>93 803 892</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-37 049 178	-38 526 384
Sum opptjent egenkapital		<u>-37 049 178</u>	<u>-38 526 384</u>
Sum egenkapital	5	<u>59 136 216</u>	<u>55 277 508</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	61 779	1 673 789
Annen kortsiktig gjeld	8	910 717	4 616 900
Sum kortsiktig gjeld		<u>972 496</u>	<u>6 290 689</u>
Sum gjeld		<u>972 496</u>	<u>6 290 689</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>60 108 712</u>	<u>61 568 198</u>

Oslo, 05.03.2021
Styret i Lade Alle 67-69 Holding AS

Sverre Molvik
styreleder

Øystein Klungland
styremedlem

Mats Henning Tveit
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lade Alle 67-69 Holding AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 893 854	63 417 205
+/- Endring i varelager		-2 589 175	168 104 727
+/- Endring i kundefordringer		5 175 000	-705 000
+/- Endring i leverandørgjeld		-1 612 010	-23 842 843
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		-7 098 764	9 781 874
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-4 231 095</u>	<u>216 755 963</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	199 308 917
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		3 706 183	19 395 665
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-3 706 183</u>	<u>-218 704 582</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-7 937 278	-1 948 619
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		9 554 201	11 502 820
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>1 616 924</u>	<u>9 554 201</u>



Lade Allé 67-69 Holding AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for små foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt

- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontrakts metode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

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

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår Selvaag Bolig ASA konsern, med Selvaag Bolig ASA (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og



Lade Allé 67-69 Holding AS

ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatene og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om framtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjenninger fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 9.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prissisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Lade Alle 67-69 Holding AS, som en del av Selvaag Bolig konsern, identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prissisiko

Selskapet er generelt utsatt for prissisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prissisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.



Lade Allé 67-69 Holding AS

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektene fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	20 000	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Pluss Eiendom KS	100	100 %
Sum	100	100 %

Alle aksjene har lik stemmerett.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 000 000	61 594 000	30 209 892	-38 526 384	55 277 508
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 381 501	0	2 381 501
Årets resultat	0	0	0	1 477 206	1 477 206
Egenkapital 31.12.	2 000 000	61 594 000	32 591 393	-37 049 178	59 136 216

Note 6 Ansatte, pensjoner, ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er ikke pliktig til å ha noen tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt som følger:

	2020	2019
Revisjon	29 501	34 010
Bistand	0	0
Sum	29 501	34 010

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler utover depositum fra tidligere leietakere på til sammen kr 55.000,-

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppløsningsloven § 12 og § 47



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 8 Ansvarlig lån/kortsiktig lån nærstående

Lån til foretak i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	49 830 005	42 731 241
Totalt	49 830 005	42 731 241

Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	3 053 207	0
Totalt	3 053 207	0

Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	0	176 063
Totalt	0	176 063



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet nedbetalte pantelånet i 2019 og har ingen pantsatte eiendeler.

Note 10 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Varer i arbeid	3 236 997	647 822
Balanseført verdi pr. 31.12	3 236 997	647 822

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Lade Allé 67-69 Holding AS

Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-671 706	14 615 073
Endring i utsatt skattefordel	1 088 354	-1 327 663
Skattekostnad ordinært resultat	416 648	13 287 410
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 893 854	63 417 205
Permanente forskjeller	0	-3 019 884
Endring i midlertidige forskjeller	-4 947 062	6 034 830
Mottatt konsernbidrag	3 053 207	0
Avgitt konsernbidrag	0	-66 432 151
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-671 706	14 615 073
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-14 615 073
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	671 706	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 893 854	63 417 205
Beregnet skatt av resultat før skatt	416 648	13 951 785
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-664 374
Sum	416 648	13 287 411
Effektiv skattesats	22,0 %	21,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-3 161 030	-3 512 256	-351 226
Gevinst – og tapskonto	-3 558 613	-4 448 266	-889 653
Avsetninger mv	-855 717	-4 561 900	-3 706 183
Sum	-7 575 360	-12 522 422	-4 947 062
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 575 360	-12 522 422	-4 947 062
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 666 579	-2 754 933	-1 088 353

Note 12 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	0	-232 790 000
Tilvalgsinntekter	0	-4 325 949
Sum	0	-237 115 949



Lade Allé 67-69 Holding AS
