



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 562 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLESTRØM SENTRUMSBOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Eivind Brekke Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Administrasjonskostnader	2,3	701 228	801 985
Sum kostnader		701 228	801 985
Driftsresultat		-701 228	-801 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	8 927 942	0
Annen renteinntekt		0	3
Sum finansinntekter		8 927 942	3
Annen rentekostnad		0	325
Andre finanskostnader		315	2 362
Andre rentekostnader		0	22
Sum finanskostnader		315	2 709
Netto finans		8 927 627	-2 706
Ordinært resultat før skattekostnad		8 226 399	-804 691
Skattekostnad	9,10	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 226 399	-804 691
Årsresultat		8 226 399	-804 691
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	8	8 226 399	-804 692
Sum overføringer og disponeringer		8 226 399	-804 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	37 891 070	37 891 070
Sum finansielle anleggsmidler		37 891 070	37 891 070
Sum anleggsmidler		37 891 070	37 891 070
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6	8 927 942	0
Sum fordringer		8 927 942	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		155	53 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155	53 344
Sum omløpsmidler		8 928 097	53 344
SUM EIENDELER		46 819 167	37 944 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-942 567	-9 168 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-942 567	-9 168 966
Sum egenkapital		44 057 433	35 831 034
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	314 049
Kortsiktig konserngjeld	5	2 631 574	1 720 806
Påløpt styrehonorar		130 160	78 525
Sum kortsiktig gjeld		2 761 734	2 113 380
Sum gjeld		2 761 734	2 113 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 819 167	37 944 414



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	12	207 062 984	303 378 221
Annen inntekt		375 000	0
Sum inntekter		207 437 984	303 378 221
Kostnader			
Avskrivninger		0	1 564 277
Drifts- og administrasjonskostnader	3	2 999 093	946 993
Prosjektkostnader	12	217 517 605	298 355 267
Sum kostnader		220 516 698	300 866 537
Driftsresultat		-13 078 714	2 511 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	14	32 192 814	26 157 510
Annen renteinntekt		17 684	67
Sum finansinntekter		32 210 498	26 157 577
Annen rentekostnad		868	793
Garantikostnad	13	5 439 178	4 550 000
Andre finanskostnader		6 678	2 887
Sum finanskostnader		5 446 724	4 553 680
Netto finans		26 763 774	21 603 897
Ordinært resultat før skattekostnad		13 685 060	24 115 581
Skattekostnad	10	-3 970 736	-1 938 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 655 796	26 053 912
Årsresultat		17 655 796	26 053 912
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	7	17 655 796	26 053 912
Sum overføringer og disponeringer		17 655 796	26 053 912



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	215 424	0
Sum immaterielle eiendeler		215 424	0
Varige driftsmidler			
Tomt	15	1 973 982	0
Sum varige driftsmidler		1 973 982	0
Sum anleggsmidler		2 189 406	0
Omløpsmidler			
Varer			
Lagerbeholdning		43 641 106	7 807 549
Sum varer		43 641 106	7 807 549
Fordringer			
Kundefordringer		1 118 145	22 506
Andre kortsiktige fordringer	11	279 691 045	226 322 780
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 957
Andeler borettslag		76 325 000	24 270 000
Påløpt, ikke fakturerte prosjektinntekter	12	0	573 153 721
Sum fordringer		357 134 190	823 771 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		157 198	664 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 198	664 224
Sum omløpsmidler		400 932 494	832 243 737
SUM EIENDELER		403 121 900	832 243 737

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	49 664 639	32 008 842
Sum opptjent egenkapital		49 664 639	32 008 842
Sum egenkapital		94 664 639	77 008 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	10 905 005
Sum avsetninger for forpliktelser		0	10 905 005
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	10 905 005
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 934 917	49 681 612
Pantelån	8	0	97 395 000
Byggelån	8	208 574 652	449 828 398
Byggelån	8	18 238 816	80 526 165
Påløpt styrehonorar		130 160	78 525
Påløpte kostnader		21 000 000	37 570 187
Påløpte forpliktelser	13	34 689 178	29 250 000
Påløpte rentekostnader		2 889 538	0
Sum kortsiktig gjeld		308 457 261	744 329 887
Sum gjeld		308 457 261	755 234 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 121 900	832 243 734



Electronic signature

Signed by
Rinde, Gunnar
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.06.2022 08.17.58
Date of birth
1969-05-23
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Knutsen, Stig
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.06.2022 09.02.13
Date of birth
1961-10-01
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Arnesen, Dag F Jepsen
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
22.06.2022 21.06.29
Date of birth
1950-02-27
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Larsen, Ted Erik
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.06.2022 09.19.49
Date of birth
1961-07-15
Signature method
BankID (NO)



Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Regnskap per 31.12.2021

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



Org.nr: 814562832

**Resultatregnskap****Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap**

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Prosjektinntekter	12	207 062 984	303 378 221
Annen inntekt		375 000	0
Sum driftsinntekter		207 437 984	303 378 221
Drifts og administrasjonskostnader	3	-2 999 093	-946 993
Prosjektkostnader	12	-217 517 605	-298 355 267
Avskrivninger		0	-1 564 277
Sum driftskostnader		-220 516 698	-300 866 537
Driftsresultat		-13 078 714	2 511 684
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt salg av datterselskap	14	32 192 814	26 157 510
Renteinntekter		17 684	67
Rentekostnad		-868	-793
Garantikostnader	13	-5 439 178	-4 550 000
Andre finansinntekter		0	0
Andre finanskostnader		-6 678	-2 887
Netto finansresultat		26 763 774	21 603 897
Resultat før skattekostnad		13 685 060	24 115 581
Skattekostnad	10	3 970 736	1 938 331
ÅRSRESULTAT		17 655 796	26 053 912
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		17 655 796	26 053 912
Sum overføringer		17 655 796	26 053 912



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

EIENDELER	NOTE	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	215 424	0
Sum immatrimelle anleggsmidler		215 424	0
Varige driftsmidler			
Tomt	15	1 973 982	0
Sum varige driftsmidler		1 973 982	0
Sum anleggsmidler		2 189 406	0
Lagerbeholdning		43 641 106	7 807 549
Sum varelager		43 641 106	7 807 549
Fordringer			
Kundefordringer		1 118 145	22 506
Andre kortsiktige fordringer	11	279 691 045	226 322 781
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 957
Andeler i borettslag		76 325 000	24 270 000
Påløpt, ikke fakturerte prosjektinntekter	12	0	573 153 721
Sum fordringer	5	357 134 190	823 771 964
Likvider		157 198	664 224
Sum omløpsmidler		400 932 494	832 243 737
SUM EIENDELER		403 121 900	832 243 737



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	44 000 000	44 000 000
Sum innskutt egenkapital		45 000 000	45 000 000
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	7	49 664 639	32 008 842
Sum annen egenkapital		49 664 639	32 008 842
Sum egenkapital		94 664 639	77 008 842
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	0	10 905 005
Sum avsetninger for forpliktelser		0	10 905 005
Kortsiktig gjeld			
Pantelån	8	0	97 395 000
Byggelån	8	208 574 652	449 828 398
Byggelån	8	18 238 816	80 526 165
Leverandørgjeld		22 934 916	49 681 612
Påløpt styrehonorar		130 160	78 525
Påløpte kostnader		21 000 000	37 570 187
Påløpte forpliktelser	13	34 689 178	29 250 000
Påløpte rentekostnader		2 889 538	0
Sum kortsiktig gjeld		308 457 261	744 329 887
Sum gjeld		308 457 261	755 234 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 121 900	832 243 737

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Styret i Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap
Oslo, 31. desember 2021 / 22. juni 2022

Gunnar Rinde

Ted Erik Larsen

Stig Knudsen

Dag Arnesen



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Hovedprinsippene beskrives nedenfor.

Selskapet ble stiftet 07.11.2014, mens konsernet ble stiftet 06.11.2015

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Lillestrøm Sentrumsbolig AS med datterselskaper hvor Lillestrøm Sentrumsbolig AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk og faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer og andeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet. Merverdi på tomt klassifiseres som tomt og behandles som øvrige tomtekostnader i prosjektet. Selskapene som inngår i konsernet og er konsolidert inn er E&G Bygg AS og Dovrekvartalet Næring AS.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Anleggskontrakter

Konsernet inntektsfører prosjektinntekter i tråd med fullføringsgraden i prosjektet. Fullføringsgrad estimeres til salgsgrad multiplisert med Ferdigstillelsegrad. Estimert Ferdigstillelsegrad er påløpte enterpriskostnader målt mot total budsjettert enterpriskostnader. Fortjenesteelementet på inngått kontrakter inntektsføres dermed i tråd med fullføringsgrad.

Varelager

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (andeler i Borettslag vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2: Antall ansatte / godtgørelser

Konsernet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 268 000 i honorar til revisor i 2021.

Det er kostnadsført NOK 51 635 inkl AGA i styrehonorar for 2021.



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 3: Drift- og administrasjonskostnader

Regnskapslinjen drift- og administrasjonskostnader består av:	2021	2020
Revisjonshonorar	268 000	99 000
Styrehonorar inkl AGA	51 635	53 525
Annen bistand revisjon	0	32 500
Forretningsførerhonorar	456 454	515 704
Juridisk bistand	26 555	0
Eiendomsskatt	0	1 922
Diverse administrasjonskostnader	847 763	197 507
Forsikringer	0	3 335
Renovasjon, vann, avløp o.l. (egne lokaler)	3 446	0
Felleskostnader usolgte enheter	1 314 156	0
Annen kostnad lokaler	31 085	0
Tap på fordringer	0	43 500
Sum administrasjonskostnader	2 999 093	946 993

Note 5: Fordringer

Av konsernets samlede fordringer på NOK 357 134 190 forfaller NOK 357 134 190 innen et år etter regnskapsårets utgang.

Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000 fordelt på 10 000 aksjer a NOK 100

Eierstruktur:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Morselskapets aksjonærer var pr 31.12.:			
Eiendomsgruppen Oslo AS	5 000	50,00 %	50,00 %
NC Special Situations AS	1 200	12,00 %	12,00 %
Brødrene Jensen AS	1 125	11,25 %	11,25 %
Storkleiven AS	550	5,50 %	5,50 %
Colsi III AS	500	5,00 %	5,00 %
Colsi II AS	300	3,00 %	3,00 %
Colsi I AS	300	3,00 %	3,00 %
AS Anakonda	300	3,00 %	3,00 %
Ljungmann Eiendom AS	200	2,00 %	2,00 %
Katje AS	150	1,50 %	1,50 %
Storm Legegruppe AS	100	1,00 %	1,00 %
Jan Ove Bakke	100	1,00 %	1,00 %
HK & BK Industrier AS	100	1,00 %	1,00 %
Tore Grøttum	75	0,75 %	0,75 %
Totalt antall aksjer	10 000	100,00 %	100,00 %

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Selskap		
Gunnar Rinde	Styrets leder	Brødrene Jensen AS	Representerer	1 125
Ted Erik Larsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Stig Knudsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Dag Arnesen	Styremedlem	Storkleiven AS	Representerer	550



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 7: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2021	1 000 000	44 000 000	0	32 008 842	77 008 842
Resultat 2021	0	0	0	17 655 796	17 655 796
Egenkapital pr. 31.12.21	1 000 000	44 000 000	0	49 664 639	94 664 639

Note 8: Annen langsiktig gjeld

Selskapet hadde innvilget ett 1. prioritets lån stort NOK 97 395 000. Lånet løp til ferdigstillelse av byggeprosjektet og har rente på 3 måneders NIBOR pluss margin på 195 basispunkter. Per 31.12.20 var renten 3,81%. Lånet ble innfridd i sin helhet i 2021.

I 2018 innvilget BN Bank og OBOS bank sammen en byggekreditt på stort NOK 498 000 000. Kreditten har løpetid til 15 desember 2021. Rente er 3 måneders NIBOR pluss margin på 225 basispunkter. I tillegg er det beredskapsprovisjon av rammebeløpet på 0, 8% per kvartal. Per 31.12.21 var renten 2,85 %. Trukket kreditt var på NOK 208 574 652. Lånet ble refinansiert i 2022.

I 2020 innvilget Pareto Bank ASA en byggekreditt med en ramme på NOK 80 000 000. Lånet er innfridd i januar 2022.

Långiver		2021	2020
OBOS Bank ASA	tomtelån	0	97 395 000
BN Bank/ OBOS Bank	byggekreditt	208 574 652	449 828 398
Pareto Bank ASA	byggekreditt	18 238 816	80 526 165
Sum lån		226 813 468	627 749 563

Note 9: Pantstillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	2020	2019
OBOS Bank ASA	0	97 395 000
BN Bank/ OBOS Bank	208 574 652	449 828 398
Pareto Bank ASA	18 238 816	80 526 165
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	226 813 468	627 749 563

Bokførte verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

2. pri. Panterett NOK 498 000 000,- i gnr. 81 bnr. 1064,1148,2434 i Lillestrøm kommune
3. pri. Panterett NOK 50 000 000,- i gnr. 81 bnr. 1064,1148,2434 i Lillestrøm kommune
4. pri. Panterett NOK 100 000 000,- i gnr. 81 bnr. 1064,1148,2434 i Lillestrøm kommune
1. pri. Panterett NOK 927 000 000,- i 100% av aksjene i E&G Bygg AS
1. pri. Panterett i pengekrav pantsetter har mot Taraldset Eiendom AS



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 10:	Skattegrunnlag / utsatt skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad		13 685 060	24 115 581
Permanente forskjeller:			
Avgang datterselskap		-30 785 719	-33 796 040
Andel inntekt i boligselskap		198	0
Andel kostnad i boligselskap		-242 789	0
Innteksført utbytte/konsernbidrag		-8 927 942	0
Endring midlertidige forskjeller:			
Langsiktige tilvirkningskontrakter		119 998 517	0
Merverdi		<u>31 797 059</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag		<u>125 524 384</u>	<u>-8 116 182</u>
Anvendelse av fremførbart underskudd		-93 025 781	0
Overført fremførbart underskudd		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag		32 498 603	-8 116 182
Beregnet skattekostnad	Nominell skattesats (22 %)	<u>7 149 693</u>	<u>-1 785 560</u>
Endring utsatt skatt, sats/merverdi		-11 120 429	-152 771
Bokført skattekostnad		<u>-3 970 736</u>	<u>-1 938 331</u>
Midlertidige forskjeller:			
Langsiktige tilvirkningskontrakter		0	119 998 517
Merverdi		<u>0</u>	<u>31 797 059</u>
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler		<u>0</u>	<u>151 795 576</u>
Fremførbart underskudd		-979 199	-102 227 371
Sum midlertidige forskjeller		-979 199	49 568 205
Nominell skattesats (22 %)			
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)		<u>-215 424</u>	<u>10 905 005</u>



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap

Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Eiendomsgruppen Oslo AS om prosjektledelse av byggeprosjekt på eiendommen. Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel.

Note 12: Anleggskontrakter

Konsernet inntektsfører prosjekttinntekter i tråd med fullføringsgraden i prosjektet. Fullføringsgrad estimeres til salgsgrad multiplisert med ferdigstillelsegrad. Estimert for ferdigstillelsegrad er påløpte entreprisestkostnader målt mot total budsjetteterte entreprisestkostnader. Fortjenesteelementet på inngått kontrakter inntektsføres dermed i tråd med fullføringsgrad.

	2018	2019	2020	2021	
Fullføringsgrad (Salgsgrad*Ferdigstillelsegrad)	8 %	29,8 %	65,0 %	100,0 %	
Resultatførte prosjekttinntekter og kostnader	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Endring
Prosjektinntekter	NOK 246 041 943	470 690 646	774 068 867	981 131 851	207 062 984
Forskuddsbetaling fra kunde	NOK -14 100 000	-14 500 000	-13 000 000		-13 000 000
Prosjektkostnader	NOK 218 553 305	431 162 714	729 517 981	947 035 586	217 517 605

Prosjektet anses ferdig pr. 31.12.2021. Uusolgte selveierleiligheter, eide kontorlokaler og næringslokaler som ikke er solgt pr. 31.12.2021 er bokført som varelager, og inntektsføres først ved salg med overføring av risiko og kontroll iht. transaksjonsprinsippet. Deler av inntektene ved prosjektet er blitt presentert som finansinntekt ved salg av aksjeselskap.

Note 13: Garantiforpliktelser

I forbindelse med boligbyggprosjektet er det inngått følgende garantiforpliktelser som er dekket gjennom IAM Insurance

- Garantier ovenfor kjøpere iht bustadoppføringsloven §12 og §47

- Byggherregaranti på NOK 95 136 369 ovenfor entreprenør HENT AS. Selskapet stiller som selvskyldnerkausjonist ovenfor IAM

- Byggherregaranti på NOK 7 707 925 ovenfor entreprenør SL Stenlegging AS. Selskapet stiller som selvskyldnerkausjonist ovenfor House of Guarantees.

I tillegg har noen aksjonærer, heretter garantistene, forpliktet seg til å kjøpe leiligheter i prosjektet til en verdi oppad og begrenset til NOK 57 384 000. Årsaken til garantien, er at selskapet ikke hadde forhåndsolgt tilstrekkelig med leiligheter til å åpne byggeplanen i BN Bank AS. Som kompensasjon for denne kjøptforpliktelsen, skal E & G Bygg AS yte en kompensasjon til Garantistene tilsvarende differansen mellom kjøpesummen selskapet mottar ved salg i det åpne markedet og prislister angitt i avtalen på avtaleinngåelsestidspunktet den 11. oktober 2018. Videre har aksjonærene stilt kontragaranti § 12 begrenset oppad til 48 MNOK og selvskyldnerkausjon knyttet til byggeplanen på 100 MNOK. Per 31.12.2021 utgjøre kompensasjonen til aksjonærer kr. 9 989 178. Årets kostnadsførte garantikostnad utgjør NOK 5 439 224.

Note 14: Overdragelse av borettslag

Dovrekvartalet 2 Borettslag, som var eiet 100% av E&G Bygg AS i 2020, er i 2021 overdratt til andelseierne.

Note 15: Anleggsmidler





	Tomt
Anskaffelseskost 01.01.2021	0
Tilgang/ Avgang	1 973 982
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 973 982
Akk. avskrivninger pr. 01.01.2021	0
Årets avskrivning	0
Bokført verdi pr. 31.12.2021	1 973 982
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2021	0
Skattemessige verdier:	Tomt
Saldo 01.01	0
Tilgang (+) / avgang (-)	1 973 982
Skattemessig avskrivning	0
Saldo pr. 31.12	1 973 982
Avskrivningssats	0 %



Kontanstrømsoppstilling			
Lillestrøm Sentrumsbolig AS - Konsernregnskap			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2021	2020
Resultat før skattekostnad		13 685 060	24 115 581
Periodens betalte skatt		-	-
Ordinære avskrivninger		-	1 564 277
Endring i varebeholdning	-	35 833 557	- 7 807 549
Endring i kundefordringer	-	1 095 640	-
Endring i leverandørgjeld	-	26 746 696	- 15 320 060
Endring i andre kortsiktige fordringer	-	105 420 308	- 190 251 970
Endring i påløpte, ikke fakturerte prosjektinntekter	12	573 153 721	- 114 989 093
Endring i andre tidsavgrensningsposter-195734-8927942	-	17 313 512	- 68 678 438
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		400 429 069	- 203 370 256
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring i langsiktig gjeld	9	- 400 936 095	200 727 212
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		- 400 936 095	200 727 212
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		- 507 026	- 2 643 044
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		664 224	3 307 268
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		157 198	664 224



Electronic signature

<p>Signed by</p> <p>Rinde, Gunnar</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 06.58.42</p> <p>Date of birth</p> <p>1969-05-23</p> <p>Signature method</p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Knutsen, Stig</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 09.05.04</p> <p>Date of birth</p> <p>1961-10-01</p> <p>Signature method</p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Arnesen, Dag F Jepsen</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.06.2022 21.03.13</p> <p>Date of birth</p> <p>1950-02-27</p> <p>Signature method</p> <p>BankID (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Larsen, Ted Erik</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 09.15.01</p> <p>Date of birth</p> <p>1961-07-15</p> <p>Signature method</p> <p>BankID (NO)</p>



Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Regnskap per 31.12.2021

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



Org.nr: 814562832



Resultatregnskap

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Administrasjonskostnader	2,3	<u>-701 228</u>	<u>-801 985</u>
Sum driftskostnader		<u>-701 228</u>	<u>-801 985</u>
Driftsresultat		<u>-701 228</u>	<u>-801 985</u>
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	6	8 927 942	0
Renteinntekter		0	3
Rentekostnad		0	-325
Andre rentekostnader		0	-22
Andre finanskostnader		<u>-315</u>	<u>-2 362</u>
Netto finansresultat		<u>8 927 627</u>	<u>-2 707</u>
Resultat før skattekostnad		<u>8 226 399</u>	<u>-804 692</u>
Skattekostnad	9,10	0	0
ÅRSRESULTAT		<u>8 226 399</u>	<u>-804 692</u>
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		8 226 399	-804 692
Avgitt konsernbidrag		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum overføringer	8	<u>8 226 399</u>	<u>-804 692</u>



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

EIENDELER	NOTE	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	<u>37 891 070</u>	<u>37 891 070</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>37 891 070</u>	<u>37 891 070</u>
Sum anleggsmidler		<u>37 891 070</u>	<u>37 891 070</u>
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer konsern	6	<u>8 927 942</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>8 927 942</u>	<u>0</u>
Likvider		<u>155</u>	<u>53 344</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 928 097</u>	<u>53 344</u>
SUM EIENDELER		<u>46 819 167</u>	<u>37 944 414</u>



Balanse

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	8	<u>-942 567</u>	<u>-9 168 966</u>
Sum annen egenkapital		<u>-942 567</u>	<u>-9 168 966</u>
Sum egenkapital		<u>44 057 433</u>	<u>35 831 034</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	314 049
Påløpt styrehonorar		130 160	78 525
Kortsiktig gjeld konsern	5	2 631 573	1 720 805
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 761 733</u>	<u>2 113 379</u>
Sum gjeld		<u>2 761 733</u>	<u>2 113 379</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>46 819 167</u>	<u>37 944 414</u>

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Styret i Lillestrøm Sentrumsbolig AS
Oslo, 31. desember 2021 / 22. juni 2022

Gunnar Rinde

Ted Erik Larsen

Stig Knudsen

Dag Arnesen



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Hovedprinsippene beskrives nedenfor.

Selskapet ble stiftet 07.11.2014

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

Investering i borettslag og aksjeselskap

Selskapets investeringer i deltakerlignede selskaper og aksjeselskaper er bokført etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som driftsinntekt. Tilbakebetalt, tidligere innskutt kapital, føres til reduksjon på bokført verdi av investeringen.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Netto utsatt skatt presenteres i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 63 000 i honorar til revisor i 2021 for ordinær revisjon av 2020

Note 3: Administrasjonskostnader

Administrasjonskostnader består av:

	2021	2020
Revisjonshonorar	63 000	43 750
Styre honorar inkl aga	51 635	53 525
Annen bistand revisjon	0	3 750
Forretningsfører honorar	456 454	515 704
Kostnadsreduksjon - fakturert honorar til EGB for regnskapsførsel	-300 000	0
Diverse administrasjonskostnader	430 139	185 256
Sum administrasjonskostnader	701 228	801 985



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 4: Investering i datterselskap

Investeringer bokført etter kostmetoden:	E&G Bygg AS	SUM
Eierandel	100 %	
Anskaffelsestidspunkt	06.11.2015	
Forretningskontor	Oslo	
Kostpris	37 234 736	37 234 736
Tilgang 2016 juridisk bistand	656 334	656 334
Sum pr. 31.12	37 891 070	37 891 070
Andel EK pr. 31.12	88 319 485	88 319 485
Andel resultat pr. 31.12	-13 811 289	-13 811 289

Note 5: Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på selskap i samme konsern	2021	2020
Kortsiktige		
E & G Bygg AS	8 927 942	0
Sum langsiktig fordring på selskap i samme konsern	8 927 942	0
Gjeld selskap i samme konsern	2021	2020
Kortsiktige		
E&G Bygg AS	2 631 573	1 720 805
Sum kortsiktige gjeld til selskap i samme konsern	2 631 573	1 720 805

Note 6: Fordringer

Av selskapets samlede fordringer på NOK 8 927 942 forfaller NOK 8 927 942 innen et år etter regnskapsårets utgang.

Note 7: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000 fordelt på 10 000 aksjer a NOK 100

Eierstruktur:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selskapets aksjonærer var pr 31.12.:			
Eiendomsgruppen Oslo AS	5 000	50,00 %	50,00 %
NC Special Situations AS	1 200	12,00 %	12,00 %
Brødrene Jensen AS	1 125	11,25 %	11,25 %
Storkleiven AS	550	5,50 %	5,50 %
Colsi III AS	500	5,00 %	5,00 %
Colsi II AS	300	3,00 %	3,00 %
Colsi I AS	300	3,00 %	3,00 %
AS Anakonda	300	3,00 %	3,00 %
Ljungmann Eiendom AS	200	2,00 %	2,00 %
Katje AS	150	1,50 %	1,50 %
Storm Legegruppe AS	100	1,00 %	1,00 %
Jan Ove Bakke	100	1,00 %	1,00 %
HK & BK Industrier AS	100	1,00 %	1,00 %
Tore Grøttum	75	0,75 %	0,75 %
Totalt antall aksjer	10 000	100,00 %	100,00 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Selskap	Representerer	
Gunnar Rinde	Styrets leder	Brødrene Jensen AS	Representerer	1 125
Ted Erik Larsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Stig Knudsen	Styremedlem	Eiendomsgruppen Oslo AS	Representerer	5 000
Dag Arnesen	Styremedlem	Storkleiven AS	Representerer	550



Noter til regnskapet 2021

Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Note 8: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2021	1 000 000	44 000 000	0	-9 168 966	35 831 034
Resultat 2021	0	0	0	8 226 399	8 226 399
Egenkapital pr. 31.12.21	1 000 000	44 000 000	0	-942 567	44 057 433

Note 9: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	8 226 399	-804 692
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	8 226 399	-804 692
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 226 399	0
Overført fremførbart underskudd	0	804 692
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt Nominell skattesats (22 %)	0	0
Midlertidige forskjeller:		
Fremførbart underskudd	-942 566	-9 168 965
- fremførte avskårrede renter	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-942 566	-9 168 965
Nominell skattesats (22 %)		
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	-207 365	-2 017 172
Utsatt skattefordel balanseføres ikke		

Note 10: Skattekostnad

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 809 808	-177 032
Ikke balanseført endring utsatt skatt	-1 809 808	177 032
Årets skattekostnad	0	0

Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser



Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet



Kontantstrømsoppstilling			
Lillestrøm Sentrumsbolig AS			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2021	2020
Resultat før skattekostnad		8 226 399	- 804 692
Periodens betalte skatt		-	-
Endring mellomværende konsern		- 8 017 174	491 602
Endring i leverandørgjeld		- 314 049	312 834
Endring i andre kortsiktige fordringer/gjeld		51 635	25 001
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		- 53 188	24 746
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-	-
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		- 53 188	24 746
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		53 344	28 599
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		155	53 344



Electronic signature

<p>Signed by</p> <p>Rinde, Gunnar</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 08.24.14</p> <p>Date of birth</p> <p>1969-05-23</p> <p>Signature method</p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Knutsen, Stig</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 09.01.19</p> <p>Date of birth</p> <p>1961-10-01</p> <p>Signature method</p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Arnesen, Dag F Jepsen</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.06.2022 21.08.19</p> <p>Date of birth</p> <p>1950-02-27</p> <p>Signature method</p> <p>BankID (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Larsen, Ted Erik</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.06.2022 13.35.57</p> <p>Date of birth</p> <p>1961-07-15</p> <p>Signature method</p> <p>BankID (NO)</p>



Årsberetning 2021 – Lillestrøm Sentrumsbolig AS Konsern

Virksomhetens art og tilholdssted

Lillestrøm Sentrumsbolig AS Konsern driver utvikling av boliger på eiendommen til konsernet i Lillestrøm. I tillegg til morselskapet inkluderer konsernet 1 heleide datterselskap som er E&G Bygg AS i tillegg til indirekte heleide datterdatterselskaper Dovrekvartalet Næring AS. E&G Bygg AS er byggherre for byggingen av boligene.

Konsernets virksomhet foregår på Lillestrøm i Norge. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetning for konsernet var på MNOK 207,1 i 2021 mot MNOK 303,3 i 2020. Inntektene er primært tilknyttet løpende avregning på selskapets boligbyggeprosjekt i Lillestrøm hvor resterende 3 av 5 bygg er overlevert i 2021.

Driftsresultat for 2021 er på MNOK -13,1 mot MNOK 2,5 i 2020. Årsresultat for 2021 ble på MNOK 17,6 mot MNOK 26,1 i 2020.

Konsernets likviditet per 31.12.21 er tilfredsstillende. Primært er konsernets likviditet drevet av byggelån i forbindelse med byggeprosjektet.

Konsernet har i 2021 solgt andelene i Dovrekvartalet 2 Borettslag.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 0,16 per 31.12.2021. Ved behov for likviditet blir konsernet tilført midler fra byggelånet.

Selskapets kortsiktige gjeld er knyttet til leverandørgjeld, påløpte forpliktelser og gjeld til kredittinstitusjoner, da gjelden forfaller i løpet av 2022. Den kortsiktige gjelden forventes gjort opp ved salg av bolig og næringsarealer.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 403,1, sammenlignet med MNOK 832,2 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 23,5 %, sammenlignet med 9,25 % pr. 31.12.2020.

Fremtidig utvikling

Selskapets byggeprosjekt ligger noe etter opprinnelig tidsplan primært tilknyttet forsinkelser i planleggings og prosjekteringsfasen. Alle bygg er godt i gang og gjenværende bygg nærmer seg slutfasen. Ved utgangen av 2021, var 5 av 5 bygg ferdigstilt. Det er kun igjen usolgte enheter.

Salg av leiligheter hadde en meget god start før byggestart, men har vært relativt rolig etter det. Selskapets prosjektleder har tatt grep sammen med eiendomsmegler på prosjektet, og forventer å selge usolgte enheter i løpet av utgangen til 2022.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet er eksponert for finansiell risiko primært tilknyttet utviklingen av renten på konsernets langsiktige finansiering. Denne er likevel begrenset til perioden frem til overlevering i 2021/2022.



Markedsrisiko

Konsernet er eksponert endringer i boligmarkedet da konsernets inntekter primært er salg av boliger. Det er likevel solgt 175 av konsernets planlagte 195 boligenheter, som har redusert risikoen betraktelig.

Kredittrisiko

Risiko knyttet til oppgjør av fordringer på solgte boliger ansees som liten, idet kjøpere har finansiering klart ved kjøp. I tillegg er markedspris på de fleste solgte boliger økt siden opprinnelig salg, slik at eventuelle mangelfulle oppgjør trolig vil føre til økt salgspris i markedet.

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten i konsernet som tilfredsstillende. Konsernet har god finansiering av byggeprosjektet der også banken har garanti fra aksjonærene i morselskapet for kostnadsoverskridelser. Forsinket overlevering av boliger kan utgjøre en risiko for likviditeten, men Konsernet er av den formening av tilleggsfinansiering i slike korte perioder lar seg hente i markedet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger løpende rapportering om byggeprosjektets fremgang og den økonomiske utviklingen i prosjektet..

Resultatdisponering

Styret foreslår at årsresultatet på NOK 17 655 796 overføres til annen egenkapital.

Arbeidsmiljø

Konsernet har ingen ansatte. Prosjektleder for byggeprosjektet har innleide konsulenter som løpende følger opp HMS på byggeplassen og rapporterer løpende til byggherre. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Likestilling og diskriminering

Styret består av 4 menn.

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning forurenses ikke konsernets virksomhet det ytre miljø i vesentlig grad.

Oslo, 22.06.2022

Gunnar Rinde

Styreleder

Dag Fredrik Arnesen

Styremedlem

Ted Erik Larsen

Styremedlem

Stig Knudsen

Styremedlem

DETTE DOKUMENTET SIGNERES ELEKTRONISK

Side 2 av 2



Til generalforsamlingen i Lillestrøm Sentrumsbolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lillestrøm Sentrumsbolig AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 8 226 399 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 17 655 796. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. *Independent Accountants Firms* SIGNICAT



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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. juni 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

27.06.2022 15.55.00

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.