



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Thorben Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 146 654	8 989 054
Annen driftsinntekt		934 727	993 206
Sum inntekter		11 081 381	9 982 260
Kostnader			
Avskrivninger av driftsmidler	4	1 321 919	1 364 991
Annen driftskostnad	2	4 966 256	4 737 050
Sum kostnader		6 288 175	6 102 041
Driftsresultat		4 793 205	3 880 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		854	778
Sum finansinntekter		854	778
Annen rentekostnad		6 417 480	7 177 880
Annen finanskostnad		180	1 868
Sum finanskostnader		6 417 660	7 179 747
Netto finans		-6 416 806	-7 178 970
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 623 601	-3 298 751
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-357 192	-725 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 266 409	-2 573 026
Årsresultat		-1 266 409	-2 573 026
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 266 409	-2 573 026
Totalresultat		-1 266 409	-2 573 026
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-1 266 409	-2 573 026
Sum overføringer og disponeringer		-1 266 409	-2 573 026



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	227 499 456	228 821 375
Prosjekt under arbeid	4	47 424 353	38 456 692
Sum varige driftsmidler		274 923 810	267 278 067
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	106 000	106 000
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		106 000	106 000
Sum anleggsmidler		275 029 810	267 384 067
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 440 747	1 944 902
Sum fordringer		1 440 747	1 944 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		938 927	459 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 927	459 667
Sum omløpsmidler		2 379 674	2 404 569
SUM EIENDELER		277 409 484	269 788 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	3, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	9	42 000 000	42 000 000
Sum innskutt egenkapital		44 000 000	44 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	31 619 483	30 353 075
Sum opptjent egenkapital		-31 619 483	-30 353 075
Sum egenkapital		12 380 517	13 646 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 516 909	4 874 101
Sum avsetninger for forpliktelser		4 516 909	4 874 101
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	202 000 000	202 000 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		202 000 000	202 000 000
Sum langsiktig gjeld		206 516 909	206 874 101
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 892	3 789 821
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		350 734	335 478
Kortsiktig konserngjeld	6	19 717 559	17 872 907
Annen kortsiktig gjeld	6	38 282 872	27 269 405
Sum kortsiktig gjeld		58 512 058	49 267 610
Sum gjeld		265 028 967	256 141 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 409 484	269 788 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 692312

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Thorben Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 989 593 927
LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		10 146 654	8 989 054
Annen driftsinntekt		934 727	993 206
Sum inntekter		11 081 381	9 982 260
Kostnader			
Avskrivninger av driftsmidler	4	1 321 919	1 364 991
Annen driftskostnad	2	4 966 256	4 737 050
Sum kostnader		6 288 175	6 102 041
Driftsresultat		4 793 205	3 880 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		854	778
Sum finansinntekter		854	778
Annen rentekostnad		6 417 480	7 177 880
Annen finanskostnad		180	1 868
Sum finanskostnader		6 417 660	7 179 747
Netto finans		-6 416 806	-7 178 970
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-357 192	-725 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 266 409	-2 573 026
Årsresultat		-1 266 409	-2 573 026
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 266 409	-2 573 026
Totalresultat		-1 266 409	-2 573 026
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-1 266 409	-2 573 026
Sum overføringer og disponeringer		-1 266 409	-2 573 026



Organisasjonsnr: 989 593 927
LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	227 499 456	228 821 375
Prosjekt under arbeid	4	47 424 353	38 456 692
Sum varige driftsmidler		274 923 810	267 278 067

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	106 000	106 000
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		106 000	106 000

Sum anleggsmidler		275 029 810	267 384 067
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 440 747	1 944 902
Sum fordringer		1 440 747	1 944 902

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		938 927	459 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 927	459 667

Sum omløpsmidler		2 379 674	2 404 569
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		277 409 484	269 788 636
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	9	42 000 000	42 000 000
Sum innskutt egenkapital		44 000 000	44 000 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap	9	31 619 483	30 353 075
-------------	---	------------	------------



Sum opptjent egenkapital		-31 619 483	-30 353 075
Sum egenkapital		12 380 517	13 646 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 516 909	4 874 101
Sum avsetninger for forpliktelseser		4 516 909	4 874 101
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	202 000 000	202 000 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		202 000 000	202 000 000
Sum langsiktig gjeld		206 516 909	206 874 101
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 892	3 789 821
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		350 734	335 478
Kortsiktig konserngjeld	6	19 717 559	17 872 907
Annen kortsiktig gjeld	6	38 282 872	27 269 405
Sum kortsiktig gjeld		58 512 058	49 267 610
Sum gjeld		265 028 967	256 141 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 409 484	269 788 636



Organisasjonsnr: 989 593 927
LILLESTRØM EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Deloitte.

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

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Lillestrøm Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: G75KM-TZ7GJ-47BEF-GHW1J-LNCOOW-LZH61



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 2. mai 2022
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: G75KM-TZ7GJ-47BEF-GHW1J-LNCOOW-LZH61



PENNEO

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

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

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-05 16:24:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G75KM-TZ7GJ-47BEF-GHW1J-LNCOOW-LZH61

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2021
for
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: E08TP-0ECWQ-T10TT-LP7ZF-E1BW6-3Z40C



Resultatregnskap			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt		10 146 654	8 989 054
Annen driftsinntekt		934 727	993 206
Sum driftsinntekter		11 081 381	9 982 260
Avskrivninger av driftsmidler	4	1 321 919	1 364 991
Annen driftskostnad	2	4 966 256	4 737 050
Sum driftskostnader		6 288 175	6 102 041
Driftsresultat		4 793 205	3 880 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		854	778
Annen rentekostnad		6 417 480	7 177 880
Annen finanskostnad		180	1 868
Resultat av finansposter		-6 416 806	-7 178 970
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 623 601	-3 298 751
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-357 192	-725 725
Årsresultat		-1 266 409	-2 573 026
Overføringer			
Overført til udekket tap	9	1 266 409	2 573 026
Sum overføringer		-1 266 409	-2 573 026

Penneo Dokumentnøkkel: E08TP-0ECWQ-T10TT-LP7ZF-E1BW6-3Z40C



Balanse			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	227 499 456	228 821 375
Prosjekt under arbeid	4	47 424 353	38 456 692
Sum varige driftsmidler		274 923 810	267 278 067
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	106 000	106 000
Sum finansielle anleggsmidler		106 000	106 000
Sum anleggsmidler		275 029 810	267 384 067
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 440 747	1 944 902
Sum fordringer		1 440 747	1 944 902
Bankinnskudd, kontanter o.l.		938 927	459 667
Sum omløpsmidler		2 379 674	2 404 569
Sum eiendeler		277 409 484	269 788 636

Penneo Dokumentnøkkel: E08TP-0ECWQ-T10TT-LP7ZF-E1BW6-3Z40C



Balanse			
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 9	2 000 000	2 000 000
Overkurs	9	42 000 000	42 000 000
Sum innskutt egenkapital		44 000 000	44 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-31 619 483	-30 353 075
Sum opptjent egenkapital		-31 619 483	-30 353 075
Sum egenkapital		12 380 517	13 646 925
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	4 516 909	4 874 101
Sum avsetning for forpliktelser		4 516 909	4 874 101
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	202 000 000	202 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		202 000 000	202 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 892	3 789 821
Skyldig offentlige avgifter		350 734	335 478
Konserngjeld	6	19 717 559	17 872 907
Annen kortsiktig gjeld	6	38 282 872	27 269 405
Sum kortsiktig gjeld		58 512 058	49 267 610
Sum gjeld		265 028 967	256 141 711
Sum egenkapital og gjeld		277 409 484	269 788 636
Lillestrøm, 02.05.2022			
Styret i Lillestrøm Eiendomsutvikling AS			
<hr/> Odd-Einar Christophersen styreleder	<hr/> Rolf Thorben Holm styremedlem/daglig leder	<hr/> Lasse Lundhaug styremedlem	
<hr/> Henrik Schüssler styremedlem		<hr/> Truls Herman Holm styremedlem	

Penneo Dokumentnøkkel: E08TP-0ECWQ-T10TT-LP7ZF-E1BW6-3Z40C



Lillestrøm Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Inntekter

Leieinntekter

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

Kostnader

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

Skatter

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

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



Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2021 ikke hatt noen ansatte.

Det er for regnskapsåret 2021 ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor utgjør i 2021 kr 60 430 etter forholdsmessig fradrag for inngående mva. Beløpet gjelder ordinær revisjon og teknisk bistand med utarbeidelse av skattemelding og årsregnskap.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Eierstruktur

Selskapet har følgende aksjonærer per 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Proffier AS	490	49 %	49 %
Lillestrøm Delta AS	510	51 %	51 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Prosjekt under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01	201 055 831	42 816 501	38 456 692	282 329 024
Tilganger	-	-	8 967 661	8 967 661
Avganger	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	201 055 831	42 816 501	47 424 353	291 296 685
Akk. avskrivninger 01.01	-	15 050 956	-	15 050 956
Avskrivning i året	-	1 321 919	-	1 321 919
Akk. avskrivninger 31.12.	-	16 372 875	-	16 372 875
Bokført verdi pr. 31.12	201 055 830	26 443 626	47 424 353	274 923 810

Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan	Ingen	lineær	Ingen

Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

Ingen fordringer med forfall senere enn 5 år

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

	Kortsiktig gjeld	
	2021	2020
Profier AS	35 899 031	24 833 279
Lillestrøm Delta AS	19 717 559	17 872 907
Sum	55 616 590	42 706 186

Gjelden renteberegnes med 3% p.a.

Note 7 Skattekostnad

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-357 192	-725 725
Skattekostnad ordinært resultat	-357 192	-725 725

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2021	2020
Årsresultat før skatt	-1 623 601	-3 298 751
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-357 192	-725 725
<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
Feil tidligere år	-	-
Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	-	-
Virkning av endringer i skatteregler og -satser	-	-
Ikke fradragsberettiget kostnader	-	-
Andre poster	-	-
Skattekostnad	-357 192	-725 725
Effektiv skattesats	22 %	22 %

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller:

	2021		2020	
	Fordele	Forpliktelse	Fordele	Forpliktelse
Driftsmidler	-	2 019 018	-	1 822 557
Merverdi tomt (fusjon)	-	34 329 978	-	34 329 978
Fordringer	-22 000	-	-22 000	-
Avskårrede renter	-2 394 497	-	-2 394 497	-
Fremførbart underskudd	-9 221 313	-	-8 667 659	-
Sum	-	24 711 187	-	25 068 379
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	20 194 277	-	20 194 277
Netto utsatt forpl. i balansen (22%)	-	4 516 909	-	4 874 101

I forbindelse med fusjon ble kostpris på aksjene i datterselskapet (ekslusiv egenkapitalen ved oppkjøpet) overført til eiendomsverdier definert som tomt. Det er avsatt 9% utsatt skatt på denne merverdien.



Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Langsiktig gjeld med pantstillelse ovenfor kredittinstitusjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 000 000	202 000 000
Sum	202 000 000	202 000 000

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld	2021	2020
Bygninger	227 499 456	228 821 374
Totalt	227 499 456	228 821 374

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Sum annen langsiktig gjeld	-	-

Lillestrøm Delta AS har stilt selvskyldnerkausjon for gjeld til kredittinstitusjoner med pålydende 202.000.000 kr, i tillegg til pant i selskapets eiendommer.
Det er inngått SWAP avtale knyttet til dette lånet på 48.000.000 kr som løper til 16.01.2023.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	2 000 000	42 000 000	-30 353 075	13 646 925
Årets resultat	-	-	-1 266 409	-1 266 409
Egenkapital 31.12.	2 000 000	42 000 000	-31 619 483	12 380 517

Note 10 Investering i datterselskap

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



PENNEO

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

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

Rolf Thorben Holm

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-633492

IP: 91.189.xxx.xxx

2022-05-04 10:43:21 UTC



Rolf Thorben Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-633492

IP: 91.189.xxx.xxx

2022-05-04 10:43:21 UTC



Henrik Schüssler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-871143

IP: 195.159.xxx.xxx

2022-05-04 12:02:07 UTC



Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-04 13:17:17 UTC



Truls Herman Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 109.235.xxx.xxx

2022-05-04 13:43:58 UTC



Odd-Einar Christophersen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-2827026

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-05 06:02:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E08TP-0ECWQ-T10TT-LP7ZF-E1BW6-3Z40C

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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