



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 181 437  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LURABYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 8  
7011 TRONDHEIM

### 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: Marit Beversmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

### 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, 16.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		-18	2 856
Leieinntekter		16 075 816	15 342 634
Gevinst ved salg av anleggsmidler		21 733 052	
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 808 850</b>	<b>15 345 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	1		
Ordinære avskrivninger	2	8 113 306	8 113 306
Andre driftskostnader	1	3 618 970	3 539 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 732 276</b>	<b>11 652 498</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 076 574</b>	<b>3 692 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 408 447	2 256 655
Annen renteinntekt		8 482	10 692
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 416 929</b>	<b>2 267 347</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 936 863	4 151 654
Annen rentekostnad		4 143 109	6 991 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 079 972</b>	<b>11 143 322</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 663 044</b>	<b>-8 875 975</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 413 530</b>	<b>-5 182 983</b>
Skattekostnad	7	4 270 977	-1 140 257
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		15 142 553	
Overført fra annen egenkapital			-4 042 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	7		2 481 805
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 481 805</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	2, 9	240 034 160	248 147 466
Tomt	2, 9	75 603 124	86 445 072
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>315 637 284</b>	<b>334 592 538</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 8, 9	43 412 674	43 412 674
Investeringer i tilknyttet selskap	8	3 470 000	3 470 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		305 930	
Fordring på foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>47 188 604</b>	<b>46 882 674</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>362 825 888</b>	<b>383 957 018</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		327 317	161 067
Andre kortsiktige fordringer	6	34 983 447	2 256 655
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 310 764</b>	<b>2 417 722</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank		4 349 738	817 675
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 349 738</b>	<b>817 675</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>39 660 502</b>	<b>3 235 397</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>402 486 390</b>	<b>387 192 414</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (12000 aksjer a kr. 100)	3, 4	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital	3, 4	2 656	2 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 202 656</b>	<b>1 202 656</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	19 918 820	4 776 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 918 820</b>	<b>4 776 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 121 477</b>	<b>5 978 924</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 789 172	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 789 172</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		233 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	376 678 421	145 923 943
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>376 678 421</b>	<b>379 223 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>378 467 593</b>	<b>379 223 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	108 113	85 116
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		957 599	606 542
Gjeld til selskap i samme konsern	6	1 831 608	1 088 263
Annen kortsiktig gjeld			209 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 897 320</b>	<b>1 989 548</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>381 364 913</b>	<b>381 213 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>402 486 390</b>	<b>387 192 414</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 709044

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 977 181 437  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LURABYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 16  
7011 TRONDHEIM

**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: Marit Beversmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

**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, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 977 181 437  
LURABYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		-18	2 856
Leieinntekter		16 075 816	15 342 634
Gevinst ved salg av anleggsmidler		21 733 052	
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 808 850</b>	<b>15 345 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	1		
Ordinære avskrivninger	2	8 113 306	8 113 306
Andre driftskostnader	1	3 618 970	3 539 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 732 276</b>	<b>11 652 498</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 076 574</b>	<b>3 692 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 408 447	2 256 655
Annen renteinntekt		8 482	10 692
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 416 929</b>	<b>2 267 347</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 936 863	4 151 654
Annen rentekostnad		4 143 109	6 991 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 079 972</b>	<b>11 143 322</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 663 044</b>	<b>-8 875 975</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 413 530</b>	<b>-5 182 983</b>
Skattekostnad	7	4 270 977	-1 140 257
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 142 553</b>	<b>-4 042 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		15 142 553	
Overført fra annen egenkapital			-4 042 726



Sum overføringer og  
disponeringer

15 142 553

-4 042 726



Organisasjonsnr: 977 181 437  
LURABYEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	7		2 481 805
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 481 805</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	2, 9	240 034 160	248 147 466
Tomt	2, 9	75 603 124	86 445 072
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>315 637 284</b>	<b>334 592 538</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 8, 9	43 412 674	43 412 674
Investeringer i tilknyttet selskap	8	3 470 000	3 470 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		305 930	
Fordring på foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>47 188 604</b>	<b>46 882 674</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>362 825 888</b>	<b>383 957 018</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		327 317	161 067
Andre kortsiktige fordringer	6	34 983 447	2 256 655
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 310 764</b>	<b>2 417 722</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank		4 349 738	817 675
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 349 738</b>	<b>817 675</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>39 660 502</b>	<b>3 235 397</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>402 486 390</b>	<b>387 192 414</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (12000 aksjer a kr. 100)	3, 4	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital	3, 4	2 656	2 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 202 656</b>	<b>1 202 656</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	19 918 820	4 776 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 918 820</b>	<b>4 776 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 121 477</b>	<b>5 978 924</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 789 172	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 789 172</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		233 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	376 678 421	145 923 943
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>376 678 421</b>	<b>379 223 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>378 467 593</b>	<b>379 223 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	108 113	85 116
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		957 599	606 542
Gjeld til selskap i samme konsern	6	1 831 608	1 088 263
Annen kortsiktig gjeld			209 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 897 320</b>	<b>1 989 548</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>381 364 913</b>	<b>381 213 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>402 486 390</b>	<b>387 192 414</b>



Organisasjonsnr: 977 181 437  
LURABYEN EIENDOM 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

Legally signed by  
Knut Andreas Sand  
2022-03-15Legally signed by  
Christian A. Horneman Wist  
2022-03-15Legally signed by  
Ole Birger Glæver  
2022-03-15**Resultatregnskap**

## LURABYEN EIENDOM AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsinntekter		-18	2 856
Leieinntekter		16 075 816	15 342 634
Gevinst ved salg av anleggsmidler		21 733 052	0
Sum driftsinntekter		<u>37 808 850</u>	<u>15 345 490</u>
Ordinære avskrivninger	2	8 113 306	8 113 306
Andre driftskostnader	1	3 618 970	3 539 191
Sum driftskostnader		<u>11 732 276</u>	<u>11 652 498</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>26 076 574</u>	<u>3 692 992</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 408 447	2 256 655
Renteinntekter		8 482	10 692
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 936 863	4 151 654
Rentekostnader		4 143 109	6 991 668
Resultat av finansposter		<u>-6 663 044</u>	<u>-8 875 975</u>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<u>19 413 530</u>	<u>-5 182 983</u>
Skattekostnad	7	4 270 977	-1 140 257
<b>Årsresultat</b>		<u>15 142 553</u>	<u>-4 042 726</u>
Disponering av årsoverskudd			
Avsatt til annen egenkapital		15 142 553	0
Overført fra annen egenkapital		0	4 042 726
Sum disponeringer		<u>15 142 553</u>	<u>-4 042 726</u>

Det er i 2021 mottatt konsernbidrag på NOK 2.408.447 ført via resultatet som inntekt fra datter

Det er i 2020 mottatt konsernbidrag på NOK 2.256.655 ført via resultatet som inntekt fra datter



<b>Balanse</b>			
LURABYEN EIENDOM AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	2 481 805
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>2 481 805</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	2, 9	240 034 160	248 147 466
Tomt	2, 9	75 603 124	86 445 072
Sum varige driftsmidler	5	<u>315 637 284</u>	<u>334 592 538</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 8, 9	43 412 674	43 412 674
Investeringer i tilknyttet selskap	8	3 470 000	3 470 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		305 930	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>47 188 604</u>	<u>46 882 674</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>362 825 888</u>	<u>383 957 018</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		327 317	161 067
Andre kortsiktige fordringer	6	34 983 447	2 256 655
Sum fordringer		<u>35 310 764</u>	<u>2 417 722</u>
Bank		4 349 738	817 675
SUM OMLØPSMIDLER		<u>39 660 502</u>	<u>3 235 397</u>
SUM EIENDELER		<u>402 486 390</u>	<u>387 192 414</u>



<b>Balanse</b>			
LURABYEN EIENDOM AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (12000 aksjer a kr. 100)	3, 4	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital	3, 4	2 656	2 656
Sum innskutt egenkapital		<u>1 202 656</u>	<u>1 202 656</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	19 918 820	4 776 267
Sum opptjent egenkapital		<u>19 918 820</u>	<u>4 776 267</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>21 121 477</u>	<u>5 978 924</u>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	7	1 789 172	0
Sum avsetning for forplikelser		<u>1 789 172</u>	<u>0</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	233 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	376 678 421	145 923 943
Sum annen langsiktig gjeld		<u>376 678 421</u>	<u>379 223 943</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	108 113	85 116
Skyldige offentlige avgifter		957 599	606 542
Gjeld til selskap i samme konsern	6	1 831 608	1 088 263
Annen kortsiktig gjeld		0	209 626
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 897 320</u>	<u>1 989 548</u>
SUM GJELD		<u>381 364 913</u>	<u>381 213 491</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>402 486 390</u>	<u>387 192 414</u>
Trondheim, 15.03.2022			
Styret i LURABYEN EIENDOM AS			
<hr/> Christian Wist styreleder	<hr/> Ole Birger Giæver styremedlem	<hr/> Knut Andreas Sand Styremedlem/daglig leder	
LURABYEN EIENDOM AS			Side 3



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lurabyen Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lurabyen Eiendom AS 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 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 konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YESIM-COKUX-PSSC7-B6ES2-54TTF-LU3BE



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-21 14:40:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YESIM-COKUX-PS5C7-B6ES2-54TF-LU3BE

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>

Legally signed by  
Knut Andreas Sand  
2022-03-15Legally signed by  
Christian A. Horneman Wist  
2022-03-15Legally signed by  
Ole Birger Glæver  
2022-03-15**Resultatregnskap**

## LURABYEN EIENDOM AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsinntekter		-18	2 856
Leieinntekter		16 075 816	15 342 634
Gevinst ved salg av anleggsmidler		21 733 052	0
Sum driftsinntekter		<u>37 808 850</u>	<u>15 345 490</u>
Ordinære avskrivninger	2	8 113 306	8 113 306
Andre driftskostnader	1	3 618 970	3 539 191
Sum driftskostnader		<u>11 732 276</u>	<u>11 652 498</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>26 076 574</u>	<u>3 692 992</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 408 447	2 256 655
Renteinntekter		8 482	10 692
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 936 863	4 151 654
Rentekostnader		4 143 109	6 991 668
Resultat av finansposter		<u>-6 663 044</u>	<u>-8 875 975</u>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<u>19 413 530</u>	<u>-5 182 983</u>
Skattekostnad	7	4 270 977	-1 140 257
<b>Årsresultat</b>		<u>15 142 553</u>	<u>-4 042 726</u>
Disponering av årsoverskudd			
Avsatt til annen egenkapital		15 142 553	0
Overført fra annen egenkapital		0	4 042 726
Sum disponeringer		<u>15 142 553</u>	<u>-4 042 726</u>

Det er i 2021 mottatt konsernbidrag på NOK 2.408.447 ført via resultatet som inntekt fra datter

Det er i 2020 mottatt konsernbidrag på NOK 2.256.655 ført via resultatet som inntekt fra datter




<b>Balanse</b>			
LURABYEN EIENDOM AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	2 481 805
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>2 481 805</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	2, 9	240 034 160	248 147 466
Tomt	2, 9	75 603 124	86 445 072
Sum varige driftsmidler	5	<u>315 637 284</u>	<u>334 592 538</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 8, 9	43 412 674	43 412 674
Investeringer i tilknyttet selskap	8	3 470 000	3 470 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		305 930	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>47 188 604</u>	<u>46 882 674</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>362 825 888</u>	<u>383 957 018</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		327 317	161 067
Andre kortsiktige fordringer	6	34 983 447	2 256 655
Sum fordringer		<u>35 310 764</u>	<u>2 417 722</u>
Bank		4 349 738	817 675
SUM OMLØPSMIDLER		<u>39 660 502</u>	<u>3 235 397</u>
SUM EIENDELER		<u>402 486 390</u>	<u>387 192 414</u>




<b>Balanse</b>			
LURABYEN EIENDOM AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (12000 aksjer a kr. 100)	3, 4	1 200 000	1 200 000
Annen innskutt egenkapital	3, 4	2 656	2 656
Sum innskutt egenkapital		<u>1 202 656</u>	<u>1 202 656</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	19 918 820	4 776 267
Sum opptjent egenkapital		<u>19 918 820</u>	<u>4 776 267</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>21 121 477</u>	<u>5 978 924</u>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	7	1 789 172	0
Sum avsetning for forplikelser		<u>1 789 172</u>	<u>0</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	233 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	376 678 421	145 923 943
Sum annen langsiktig gjeld		<u>376 678 421</u>	<u>379 223 943</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	108 113	85 116
Skyldige offentlige avgifter		957 599	606 542
Gjeld til selskap i samme konsern	6	1 831 608	1 088 263
Annen kortsiktig gjeld		0	209 626
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 897 320</u>	<u>1 989 548</u>
SUM GJELD		<u>381 364 913</u>	<u>381 213 491</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>402 486 390</u>	<u>387 192 414</u>
Trondheim, 15.03.2022			
Styret i LURABYEN EIENDOM AS			
<hr/> Christian Wist styreleder	<hr/> Ole Birger Giæver styremedlem	<hr/> Knut Andreas Sand Styremedlem/daglig leder	
LURABYEN EIENDOM AS			Side 3



 Legally signed by  
Knut Andreas Sand  
2022-03-15

 Legally signed by  
Christian A. Horneman Wist  
2022-03-15

 Legally signed by  
Ole Birger Gæver  
2022-03-15

# Årsregnskap

**LURABYEN EIENDOM AS**

2021



## LURABYEN EIENDOM AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 0 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

##### 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 fordringene.

##### Finansielle instrumenter og varederivater

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
- inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg,
- omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
- har god eierspredning og likviditet

er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

##### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når varen eller tjenesten ytes. 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 er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

##### Konsern

Selskapet inngår i konsernet REITAN EIENDOM AS med forretningskontor i Trondheim. Konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS kan fås ved hovedkontoret på Lade Gaard i Trondheim

##### Hendelser etter balansedag

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt COVID og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien.

Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjon, fordringstap, forskyvning av kontantstrøm og verdiendring av selskapets eiendom anses som liten. Dog er det vanskelig å kvantifisere hvilken innvirkning dette eventuelt vil ha på lang sikt.



## Note 1 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2021.  
Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon for 2021 utgjør kr 18.552 (eks.mva).

## Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske Installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	208 399 323	85 968 972	86 445 073	-	380 813 368
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	10 841 948	-	10 841 948
Anskaffelseskost 31.12.	208 399 323	85 968 972	75 603 125	-	369 971 420
Akk. avskrivninger 31.12.	34 987 609	19 346 526	-	-	54 334 135
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12.	34 987 609	19 346 526	-	-	54 334 135
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>173 411 714</b>	<b>66 622 446</b>	<b>75 603 125</b>	<b>-</b>	<b>315 637 284</b>
Årets avskrivninger	3 814 857	4 298 449	-	-	8 113 306
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Økonomisk levetid	50 år	20 år			

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12. består av følgende aksjer:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	12 000	100	1 200 000
<b>Sum</b>	<b>12 000</b>		<b>1 200 000</b>

### Eierstruktur

Aksjene eies av:

	Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
NHP EIENDOM AS	9 120	76,00 %	76,00 %
SAND EIENDOM AS	2 880	24,00 %	24,00 %
	<b>12 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt kap.	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	<b>1 200 000</b>	<b>2 656</b>	<b>4 776 267</b>	<b>5 978 923</b>
Årets resultat	-	-	15 142 553	15 142 553
Avsatt utbytte	-	-	-	-
Mottatt/avgitt konsemdrag	-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 200 000</b>	<b>2 656</b>	<b>19 918 820</b>	<b>21 121 477</b>

## Note 5 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	233 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum	-	233 300 000
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Varige driftsmidler	-	334 592 538
Aksjer	-	43 412 674
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>378 005 212</b>
Garantiansvar	-	-

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

	Annen kortsiktig gjeld		Annen kortsiktig fordr	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	1 831 608	1 088 263	2 408 447	2 256 655
Tilknyttede selskap	-	-	32 575 000	-
<b>Sum</b>	<b>1 831 608</b>	<b>1 088 263</b>	<b>2 408 447</b>	<b>2 256 655</b>
	Leverandørgjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	32	-	355 215 369	125 078 506
Tilknyttede selskap	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>355 215 369</b>	<b>125 078 506</b>



## Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt på IB grunnet endret skattesats	-	-
Endring i utsatt skatt	4 270 977	-1 140 256
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 270 977</b>	<b>-1 140 256</b>

### Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	19 413 530	-5 182 982
Endring i midlertidige forskjeller	-16 003 358	1 295 276
Permanente forskjeller	-2 408 447	-2 256 655
Fremførbart underskudd fra tidligere år	-3 410 172	-
Mottatt konsernbidrag	2 408 447	2 256 655
<b>Grunnlag betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-3 887 706</b>
<b>Betalbar skatt 22 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, samt netto skatteeffekt av disse:

	2021	2020	Endring
Driftsmidler	18 195 006	17 097 221	-1 097 785
Pensjonsforpliktelse	-	-	-
Gevinst og tapskonto	25 918 256	10 664 770	-15 253 486
Andre midlertidige forskjeller	-992 180	-644 267	347 913
Fremførbart underskudd	-28 103 491	-31 513 663	-3 410 172
Avskåret rentefradrag til framføring	-6 884 991	-6 884 991	-
<b>Sum</b>	<b>8 132 600</b>	<b>-11 280 930</b>	<b>-19 413 530</b>
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	-1 789 172	2 481 805	4 270 977
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-
<b>Netto utsatt fordel/forpl. i balansen</b>	<b>-1 789 172</b>	<b>2 481 805</b>	<b>4 270 977</b>

## Note 8 Datterselskaper og tilknyttede selskap

	Forretnings		Stemmeandel	Resultat 2021	Egenkapital 2021
	kontor	Eierandel			
Somaveien 10 AS	Sandnes	100%	100%	1 923 569	6 788 216
Lura Bolig AS	Sandnes	50 %	50 %	-406 885	16 528 832
Lurahøyden Bolig AS	Sandnes	50 %	50 %	-697 449	-657 211

## Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

### Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld hos mor.

	2021	2020
Tomt	75 603 125	-
Bygninger	240 034 160	-
Aksjer	43 412 674	-
<b>Totalt</b>	<b>359 049 959</b>	<b>-</b>

Garantiansvar	2021	2020
Garantiansvar	-	-