



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 336 963
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LARNESET UTBYGGING AS
Forretningsadresse: 5 etasje
Strandgata 8
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	34 422 359	
Sum inntekter		34 422 359	
Kostnader			
Varekostnad	3	33 497 664	
Sum kostnader		33 497 664	
Driftsresultat		924 695	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		924 695	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	203 433	
Ordinært resultat etter skattekostnad		721 262	0
Årsresultat		721 262	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	721 262	
Sum overføringer og disponeringer		721 262	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Sum andre anleggsmidler	3	30 155 437	32 687 231
Sum varige driftsmidler		30 155 437	32 687 231
Sum anleggsmidler		30 155 437	32 687 231
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	34 427 929	
Sum fordringer		34 427 929	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	4 581 491	865 577
Sum omløpsmidler		39 009 420	865 577
SUM EIENDELER		69 164 857	33 552 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	199 600	199 600
Overkurs	8	24 396 427	24 396 427
Sum innskutt egenkapital		24 596 027	24 596 027
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	721 262	
Sum opptjent egenkapital		721 262	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		25 317 289	24 596 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	5 548 406	5 344 973
Sum avsetninger for forpliktelser		5 548 406	5 344 973
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 137 420	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	10 264 945	2 006 137
Sum annen langsiktig gjeld		30 402 365	2 006 137
Sum langsiktig gjeld		35 950 771	7 351 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	7 896 797	1 605 671
Sum kortsiktig gjeld		7 896 797	1 605 671
Sum gjeld		43 847 568	8 956 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 164 857	33 552 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 220830

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 336 963
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LARSNESET UTBYGGING AS
Forretningsadresse: 5 etasje
Strandgata 8
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 925 336 963
LARSNESET UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	34 422 359	
Sum inntekter		34 422 359	
Kostnader			
Varekostnad	3	33 497 664	
Sum kostnader		33 497 664	
Driftsresultat		924 695	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		924 695	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	203 433	
Ordinært resultat etter skattekostnad		721 262	0
Årsresultat		721 262	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	721 262	
Sum overføringer og disponeringer		721 262	



Organisasjonsnr: 925 336 963
LARSNESET UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Sum andre anleggsmidler	3	30 155 437	32 687 231
Sum varige driftsmidler		30 155 437	32 687 231
Sum anleggsmidler		30 155 437	32 687 231
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	34 427 929	
Sum fordringer		34 427 929	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	4 581 491	865 577
Sum omløpsmidler		39 009 420	865 577
SUM EIENDELER		69 164 857	33 552 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	199 600	199 600
Overkurs	8	24 396 427	24 396 427
Sum innskutt egenkapital		24 596 027	24 596 027
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	721 262	
Sum opptjent egenkapital		721 262	
Sum egenkapital		25 317 289	24 596 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	5 548 406	5 344 973
Sum avsetninger for forpliktelser		5 548 406	5 344 973
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 137 420	



Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	10 264 945	2 006 137
Sum annen langsiktig gjeld		30 402 365	2 006 137
Sum langsiktig gjeld		35 950 771	7 351 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	7 896 797	1 605 671
Sum kortsiktig gjeld		7 896 797	1 605 671
Sum gjeld		43 847 568	8 956 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 164 857	33 552 808



Organisasjonsnr: 925 336 963
LARSNESET UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	199.60	199600.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Larsneset Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen bundne bankinnskudd. Styret har ikke tatt ut honorar. Revisorhonorar er bokført med kr 23 375 inkl merverdiavgift.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Larsneset Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Larsneset Utbygging 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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.

Tromsø, 24. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: CH1XN-6PKM2-VZE4C-WX6K4-SFODE-MTNQZ



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."

Kai Astor Frøseth

Partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-38773

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-24 15:00:53 UTC



Penneo Dokumentnr: CH1XN-6PKM2-VZE4C-WX6K4-5FODE-MTNQZ

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>



Larsneset Utbygging AS

Org.nr: 925 336 963

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Prosjekter under utførelse

For boligprosjekter under utførelse foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnad regnes direkte prosjektkostnader og de indirekte kostnadene som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Skattemessig vurdering/inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Larsneset Utbygging AS

Org.nr: 925 336 963

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen bundne bankinnskudd.

Styret har ikke tatt ut honorar. Revisorhonorar er bokført med kr 23 375 inkl merverdiavgift.

Note 3 - Prosjekter under utførelse

Selskapets boligprosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

Byggetrinn 1:	2021	2020
Prosjekter under utførelse (balanseført)	0	32 687 231
Forskuddsfakturert produksjon (prosjektkostnader)	33 497 664	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i kundefordringene	-34 422 359	0
Sum	<u>-924 695</u>	<u>32 687 231</u>

Fullføringsgraden i prosjektet er 18,9 %, og er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalcostnader for prosjektet. 25 av 41 leiligheter er solgt. Prosjektet beregnes ferdigstilt i 3. kvartal 2023.

Byggetrinn 2: Aktiverte prosjektkostnader kr 136 938. Forventet oppstart av prosjekt i 2022. Balanseført verdi av tomt inngår i andre anleggsmidler og utgjør kr 30 018 500.

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	199,6	199 600

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Larsneset Holding AS	1 000	100 %	100 %



Larsneset Utbygging AS

Org.nr: 925 336 963

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern</i>	2021
Likviditetslån til Bonord Eiendomsutvikling AS	5 169 054

Lånet renteberegnes med 3,5%.

<i>Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</i>	
Leverandørgjeld til Bonord Eiendomsmegling AS	3 094
Leverandørgjeld til Boligbyggelaget Nord	1 902 625
	<hr/>
	1 905 719

<i>Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern</i>	
Fordring til Larsneset Holding AS	5 570

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner og andre

<i>Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2021
Byggelån DnB	20 137 420

<i>Langsiktig gjeld til andre</i>	2021
Likviditetslån til Nordic Investment AS	5 095 890



Larsneset Utbygging AS

Org.nr: 925 336 963

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	203 433	0
Årets totale skattekostnad	<u>203 433</u>	<u>0</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2021	 2020
Ordinært resultat før skattekostnad	924 695	0
Endring i midlertidige forskjeller	-924 695	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021	 2020
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	924 695	0
Prosjekter under utvikling (oppstått ved reorganisering 2020)	24 295 332	24 295 332
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>25 220 027</u>	<u>24 295 332</u>
 Utsatt skatt (22%)	 5 548 406	 5 344 973

Note 8 - Egenkapital

Selskapet er nystiftet den 12.06.2020.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	199 600	24 396 427	0	24 596 027
Årsresultat	0	0	721 262	721 262
Egenkapital 31.12.2021	<u>199 600</u>	<u>24 396 427</u>	<u>721 262</u>	<u>25 317 289</u>