



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 783
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLEBY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap 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: Kjetil Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		358 131 577	416 258 314
Annen driftsinntekt		26 408	0
Sum inntekter	11	358 157 985	416 258 314
Kostnader			
Varekostnad	13	292 390 541	341 307 606
Annen driftskostnad	2,13	7 760 781	7 860 571
Sum kostnader		300 151 322	349 168 177
Driftsresultat		58 006 663	67 090 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	1 873 562	1 866 585
Sum finansinntekter		1 873 562	1 866 585
Annen rentekostnad	10	17 123 856	25 118 965
Sum finanskostnader		17 123 856	25 118 965
Netto finans		-15 250 294	-23 252 380
Ordinært resultat før skattekostnad		42 756 369	43 837 757
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 432 904	9 647 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 323 465	34 190 641
Årsresultat		33 323 465	34 190 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		33 323 465	34 190 641
Sum overføringer og disponeringer		33 323 465	34 190 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15	59 466 071	95 085 044
Sum varige driftsmidler		59 466 071	95 085 044
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	11 294 077	8 593 939
Sum finansielle anleggsmidler		11 294 077	8 593 939
Sum anleggsmidler		70 760 148	103 678 983
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6	598 223 534	584 194 601
Sum varer		598 223 534	584 194 601
Fordringer			
Kundefordringer	14	192 472 957	341 306 765
Andre fordringer		0	14 357 223
Konsernfordringer		72 623 619	61 482 458
Sum fordringer		265 096 576	417 146 446
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 600 488	99 017 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 600 488	99 017 053
Sum omløpsmidler		887 920 598	1 100 358 100
SUM EIENDELER		958 680 746	1 204 037 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,4	1 030 770	1 030 770
Overkurs	4	256 669 231	256 669 231
Sum innskutt egenkapital		257 700 001	257 700 001
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	63 591 562	80 268 097
Sum opptjent egenkapital		63 591 562	80 268 097
Sum egenkapital		321 291 563	337 968 098
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	30 337 060	33 010 702
Andre avsetninger for forpliktelser	15	59 466 071	72 952 354
Sum avsetninger for forpliktelser		89 803 131	105 963 056
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	307 000 000	351 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		307 000 000	351 000 000
Sum langsiktig gjeld		396 803 131	456 963 056
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	201 579 239	372 780 753
Leverandørgjeld		18 840 252	4 258 987
Betalbar skatt	5	11 344 968	20 703 669
Kortsiktig konserngjeld		3 461 716	4 758 271
Annen kortsiktig gjeld		5 359 877	6 604 250
Sum kortsiktig gjeld		240 586 052	409 105 930
Sum gjeld		637 389 183	866 068 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		958 680 746	1 204 037 084



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,4	358 131 577	405 685 128
Annen driftsinntekt	1,4	3 037 235	1 295 617
Sum inntekter		361 168 812	406 980 745
Kostnader			
Varekostnad	10	292 490 167	331 989 297
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	3 144 912	2 706 130
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 598 125	0
Annen driftskostnad	5,10	9 306 918	9 089 112
Sum kostnader		311 540 122	343 784 539
Driftsresultat		49 628 690	63 196 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		166 909	133 215
Annen finansinntekt		7 738	0
Sum finansinntekter		174 647	133 215
Annen rentekostnad	8,11	17 734 928	23 840 273
Annen finanskostnad		9 294	712 394
Sum finanskostnader		17 744 222	24 552 667
Netto finans		-17 569 575	-24 419 452
Ordinært resultat før skattekostnad		32 059 115	38 776 754
Skattekostnad på ordinært resultat	16	7 079 700	8 533 695
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 979 415	30 243 059
Årsresultat		24 979 415	30 243 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 979 415	30 243 059
Sum overføringer og disponeringer		24 979 415	30 243 059



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6,7,1 1	133 626 526	167 637 985
Sum varige driftsmidler		133 626 526	167 637 985
Sum anleggsmidler		133 626 526	167 637 985
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8,10,1 1	598 223 534	584 194 601
Sum varer		598 223 534	584 194 601
Fordringer			
Kundefordringer	3,11	193 099 341	342 439 671
Andre fordringer		307 478	14 674 478
Sum fordringer		193 406 819	357 114 149
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	33 032 001	104 232 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 032 001	104 232 922
Sum omløpsmidler		824 662 354	1 045 541 672
SUM EIENDELER		958 288 880	1 213 179 657
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,13	1 030 770	1 030 770



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	13	256 669 231	256 669 231
Annen innskutt egenkapital	13	-23 140	-23 140
Sum innskutt egenkapital		257 676 861	257 676 861
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	46 275 609	71 296 193
Sum opptjent egenkapital		46 275 609	71 296 193
Sum egenkapital		303 952 470	328 973 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	28 655 302	33 044 756
Andre avsetninger for forpliktelser	1,7	59 466 071	72 952 354
Sum avsetninger for forpliktelser		88 121 373	105 997 110
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	321 600 000	257 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		321 600 000	257 800 000
Sum langsiktig gjeld		409 721 373	363 797 110
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	208 613 386	487 888 997
Leverandørgjeld		19 014 540	4 400 696
Betalbar skatt	16	11 344 968	20 703 669
Skyldige offentlige avgifter		276 267	49 469
Annen kortsiktig gjeld		5 365 875	7 366 660
Sum kortsiktig gjeld		244 615 036	520 409 491
Sum gjeld		654 336 409	884 206 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		958 288 879	1 213 179 655



Årsregnskap

Konsern

Lilleby Eiendom AS

2020

Organisasjonsnummer 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2020 konsern

Virksomhetens art og beliggenhet

Konsernet driver utvikling, kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapene som inngår i konsernet er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Konsernet eier og utvikler området "Nye Lilleby" i Trondheim kommune. Nye Lilleby består av tre tomteområder (B1/B2, B4 og B5) som til sammen utgjør en ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Tomteområdene er til sammen ca 100 mål, og vil inneha om lag 1.200 boenheter og 38 mål parkområder. De tre tomteområdene har ulik reguleringsstatus. Felt B1/B2 er ferdigstilt. Felt B4 er under utvikling, og to delprosjekter er satt i produksjon og overleveres sommeren 2021. I løpet av 2021 planlegges salgsstart på ytterligere 4 prosjekter. Konsernet har også 3 næringsprosjekter med utleie.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden nyelilleby.no

Økonomi

Årsregnskapet for 2020 (2019) viser en omsetning på 361 (407) millioner kroner og et årsresultat på 25 (30) millioner kroner. Salget i 2020 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2021 antas å holde seg på linje med 2020.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 304 (329) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Konsernet har finansiert tomtekjøp og produksjon med byggelån fra ekstern finansieringsinstitusjon. Konsernet har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Konsernet hadde i 2020 (2019) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 205 (105) millioner kroner, negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på -11 (-24) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -265 (-4) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.



Arbeidsmiljø/likestilling

Konsernet har ingen ansatte og styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i konsernet eller styret. Konsernet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Konsernet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Konsernet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke konsernets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Konsernets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling og salg av boliger, samt utleie av fast eiendom, og konsernet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Konsernet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i konsernet som god. Konsernet har tomte-, pante- og byggelån for igangværende prosjekter.



Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonene knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig. For øvrig har det ikke oppstått hendelser etter balansedagen som i vesentlig grad kan påvirke konsernregnskapet.

Oslo, 17.06.2021

Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Anders Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Lilleby Eiendom AS konsern

Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 4	358 131 577	405 685 128
Annen driftsinntekt	1, 4	3 037 235	1 295 617
Sum driftsinntekter		361 168 812	406 980 745
Varekostnad	10	292 490 167	331 989 297
Avskrivning varige driftsmidler	6	3 144 912	2 706 130
Nedskrivning varige driftsmidler	6	6 598 125	0
Annen driftskostnad	5, 10	9 306 918	9 089 112
Sum driftskostnader		311 540 122	343 784 539
Driftsresultat		49 628 690	63 196 206
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		166 909	133 215
Annen finansinntekt		7 738	0
Rentekostnader	8, 11	17 734 928	23 840 273
Annen finanskostnad		9 294	712 394
Netto finansresultat		-17 569 575	-24 419 452
Ordinært resultat før skattekostnad		32 059 115	38 776 754
Skattekostnad	16	7 079 700	8 533 695
ÅRSRESULTAT		24 979 415	30 243 059



Lilleby Eiendom AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2020	2019
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	74 160 455	72 552 941
Utgifter til offentlig infrastruktur	1, 7	59 466 071	95 085 044
Sum varige driftsmidler		<u>133 626 526</u>	<u>167 637 985</u>
Sum anleggsmidler		<u>133 626 526</u>	<u>167 637 985</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	8, 10, 11	<u>598 223 534</u>	<u>584 194 601</u>
Fordringer			
Kundefordringer	3, 11	193 099 341	342 439 671
Andre kortsiktige fordringer		307 478	14 674 478
Sum fordringer		<u>193 406 819</u>	<u>357 114 149</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	33 032 001	104 232 922
Sum omløpsmidler		<u>824 662 354</u>	<u>1 045 541 672</u>
SUM EIENDELER		<u>958 288 880</u>	<u>1 213 179 657</u>

**Lilleby Eiendom AS konsern****Konsolidert balanse pr 31. desember***Alle tall i hele kroner*

	NOTE	2020 Konsern	2019 Konsern
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapitalen til morselskapets aksjonærer			
Aksjekapital	9, 13	1 030 770	1 030 770
Overkurs	13	256 669 231	256 669 231
Annen innskutt egenkapital	13	-23 140	-23 140
Annen opptjent egenkapital	13	46 275 609	71 296 193
Sum egenkapital		303 952 470	328 973 054
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	16	28 655 302	33 044 756
Forpliktelse offentlig infrastruktur	1, 7	59 466 071	72 952 354
Sum avsetninger for forpliktelser		88 121 373	105 997 110
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	321 600 000	257 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		321 600 000	257 800 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	208 613 386	487 888 997
Leverandørgjeld		19 014 540	4 400 696
Betalbar skatt	16	11 344 968	20 703 669
Skyldige offentlige avgifter		276 267	49 469
Annen kortsiktig gjeld		5 365 875	7 366 660
Sum kortsiktig gjeld		244 615 036	520 409 491
Sum gjeld		654 336 409	884 206 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		958 288 880	1 213 179 657

Oslo, 17.06.2021

Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styrelederBirger Solberg
styremedlemFinn Erik Røed
styremedlemØrjan Vårdal
styremedlemAnders Tronstad
styremedlemAnders Teodorsen
styremedlemTorry Eilertsen
daglig leder



Lilleby Eiendom AS konsern

Konsolidert kontantstrømoppstilling

Alle tall i hele kroner

	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	32 059 115	38 776 754
Periodens betalte skatt	-20 703 669	-4 412 270
Ordinære avskrivninger	3 144 912	2 706 130
Nedskrivning driftsmidler	6 598 125	0
Endring i beholdning	-14 028 933	47 160 775
Endring i kundefordringer	149 340 330	49 227 005
Endring i leverandørgjeld	14 613 844	-16 534 094
Endring i andre tidsavgrensningsposter	34 306 678	-11 663 584
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	205 330 403	105 260 716
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-11 055 712	-23 565 640
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-11 055 712	-23 565 640
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	63 800 000	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-279 275 611	71 782 899
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-500 000
Utbetaling av utbytte	-50 000 000	-75 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-265 475 611	-3 717 101
Netto kontantstrøm i perioden	-71 200 921	77 977 978
Konter per 01.01	104 232 922	26 254 944
Beholdning av bankinnskudd, konanter og lignende pr 31.12.	33 032 001	104 232 922



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige selskap.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Lilleby Eiendom AS samt selskapets heleide datterselskaper - Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS og Lillehjørnet AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Lillehjørnet AS ble stiftet i 2018 men leverte første årsregnskap for regnskapsåret 2019.

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Husleieinntekter og andre driftsinntekter inntektsføres når den er opptjent, hvor inntektene regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Utgifter blir kostnadsført i tilhørende periode.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående - og avskrives over forventet levetid med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Offentlig infrastruktur

Utbyggerne i Lilleby-området har blitt pålagt av Trondheim kommunen om å utbygge og finansiere en rekke offentlig infrastruktur. Utbyggerne og Trondheim kommunen har inngått en finansieringsavtale.

Finansieringsavtalen regulerer fordeling av kostnader for offentlig infrastruktur imellom utbyggerne og Trondheim kommunen. Den oppgir også estimerte kostnader for offentlig infrastruktur. Lilleby Eiendom AS har valgt å balanseføre sin andel av forpliktelsen for offentlig infrastruktur med motpost utgifter for offentlig infrastruktur. Forpliktelsen for offentlig infrastruktur har ikke blitt nåverdiberegnet, da tiltakene i reguleringsplanen vil bli effektivert i nær fremtid. Utbetalinger som medgår til å utbygge offentlig infrastruktur føres mot balanseposten «forpliktelse for offentlig infrastruktur». Utgifter til utbygging av offentlig infrastruktur resultatføres hvert byggetrinn med motpost «utgifter for offentlig infrastruktur».

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

Utviklings eiendommer, kundefordringer og prosjekter resultat.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.

Note 2 - Konsernstruktur

Konsolidert årsregnskap består av Lilleby Eiendom AS (morselskap) og dets heleide datterselskap Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS og Lillehjørnet AS. Alle selskapene har kontor i Oslo og det er ingen selskaper i konsernet som er utelatt fra konsolideringen. Tallene presentert under er på selskapsnivå og før konsolidering.

Selskap	Resultat i 2020	Egenkapital per 31.12.2020
Lilleby Eiendom AS	33 323 464	321 291 563
Bergs Maskinhall AS	-7 054 642	-5 667 048
Finnes Villa AS	-1 112 665	-661 003
Lillehjørnet AS	-104 062	497 060
Sum	25 052 095	315 460 572



Lilleby Eiendom AS konsern
Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 3 - Spesifikasjon av kundefordringer

	2020	2019
Periodiserte prosjektinntekter	184 785 419	333 541 490
Kundefordringer	3 992 747	6 265 101
Avsetning til tap på kundefordringer	-825 000	0
Tilbakeholdt megleroppgjør	5 113 660	2 250 000
Kostnader til viderefakturering	32 515	383 080
Sum	193 099 341	342 439 671

Note 4 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2020 og i 2019 er generert fra boligsalg og alt salg er generert i Trondheim kommune. Det er også generert andre driftsinntekter fra utleie av eiendom i Trondheim kommune.

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken i 2019 eller 2020.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Obligatorisk tjenestepensjon

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har derfor ikke etablert pensjonsordninger som oppfyller kravene.

Kostnadsført revisjonshonorar	2020	2019
Revisjon	47 017	168 776
Annen bistand	0	57 152



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Fast teknisk	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	16 329 635	61 880 980	0	78 210 615
Tilgang	0	5 220 243	5 835 469	11 055 712
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost per 31.12.2020	16 329 635	67 101 223	5 835 469	89 266 327
Akk. avskrivning per 31.12.2020	0	8 312 259	195 488	8 507 747
Akk. nedskrivning per 31.12.2020	0	6 598 125	0	6 598 125
Balanseført verdi per 31.12.2020	16 329 635	52 190 839	5 639 981	74 160 455
				0
Årets avskrivning	0	2 949 424	195 488	3 144 912
Årets nedskrivning	0	6 598 125	0	6 598 125
Avskrivningsplan		lineær	lineær	
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	15 - 50 år	15 år	

Note 7 - Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastruktur som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 199,3 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnadene er estimert til 130,5 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2020 er 86,9 millioner kroner, hvorav 21,3 millioner kroner er viderefakturert andre.

Note 8 - Utviklingseiendom

Konsernet har kjøpt tomt for utviklingsformål i Trondheim kommune. Beholdningsført verdi av utviklingseiendom fordeler seg som følger:

Beholding	2020	2019
Beholdningsførte utviklingskostnader	487 101 820	531 986 782
Avsetninger for forpliktelser	5 359 877	-22 291 354
Ferdigstilte, usolgte enheter	47 243 443	19 975 812
Beholdningsførte finanskostnader	58 518 394	54 523 361
Sum	598 223 534	584 194 601



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 9 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lilleby Eiendom AS per 31.12.2020 består av:

Type aksje	Antall	Pålydende	Sum aksjekapital
Ordinære aksjer	307 700 000	0,00335	1 030 770

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje én stemme.

Eierstruktur

Aksjonærer per 31.12.2020 var:	Antall	Eierandel / stemmeandel
Nordr Norge AS	153 850 000	50,000 %
Trollborg Invest AS	61 540 000	20,000 %
Songa Eiendom AS	36 708 460	11,930 %
Labek AS	30 794 212	10,008 %
EX Holding AS	4 822 506	1,567 %
Sum med eierandel over 1 %	287 715 178	93,505 %
Sum med eierandel under 1 %	19 984 822	6,495 %
Totalt antall aksjer	307 700 000	100,000 %

Note 10 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2020	2019
Kjøp av entreprenørtjenester fra Veidekke Entreprenør AS*	182 822 759	283 943 442
Kjøp av prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	11 574 072	10 267 907
Kjøp av forretningsførertjenester fra Nordr Norge AS	806 250	962 812
Sum	195 203 081	295 174 161

* Tall fra perioden 01.01.2020 til 31.08.2020, hvor selskapet ikke var nærstående etter 31.08.2020. Beløp er inkl mva for den del av konsernet hvor det ikke er fradragrett.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet har flere lån for å finansiere de ulike bygge- og utleieprosjektene.

Langsiktige lån	Pant	2020	2019	Forrentning	Forfall
Tomtelån	a)	307 000 000	242 500 000	3md Nibor + påslag	aug. 2021
Pantelån	b)	11 200 000	11 700 000	3md Nibor + påslag	des. 2031
Pantelån	c)	3 400 000	3 600 000	3md Nibor + påslag	des. 2037
Sum		321 600 000	257 800 000		

Kortsiktige lån	Pant	2020	2019	Forrentning	Forfall
Byggelån	a)	201 579 239	481 280 753	3md Nibor + påslag	*
Byggelån	d)	7 034 147	6 608 244	3md Nibor + 2,3 % + prov	**
Sum		208 613 386	487 888 997		

* Forfaller løpende når byggetrinn som nevnt i årsberetning er ferdigstilt og overlevert.

** Forfaller ved ferdigstillelse av bygg. Forventes konvertert til langsiktig i løpet av våren 2021.

Lån Panteinformasjon

Det er stilt sikkerhet i utviklingseiendom tilsvarende kr 1 000 000 000. Balanseført verdi av

- a) eiendeler stilt som sikkerhet er kr 598 223 534 per 31.12.2020. Pantsekret gjeld per 31.12.2020 er kr 508 579 239.

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 243 i Trondheim kommune pålydende

- b) kr 15 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 5 000 000 og pant i factoringavtale pålydende kr 5 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 26 408 701 per 31.12.2020.

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 242 i Trondheim kommune pålydende

- c) kr 6 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 4 000 000 og pant i factoringavtale pålydende kr 4 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 16 014 218 per 31.12.2020.

Det er stilt sikkerhet i gnr. 415 bnr. 2/41/194/20/22/24/178/212/213/214/215/217/223/225

- d) samt gnr. 413, bnr. 191 i Trondheim kommune pålydende kr 1 300 000 000. I tillegg er det 1. prioritets pant i factoringavtale pålydende kr 50 000 000 og pant i driftstilbehør pålydende kr 50 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 630 749 316 per 31.12.2020.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 12 - Garantier

Konsernet har påbegynt salg og produksjon av flere byggetrinn. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selger stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Konsernet har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Note 13 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 030 770	256 669 231	-23 140	71 296 193	328 973 054
Årets resultat	0	0	0	24 979 415	24 979 415
Tilleggsutbytte	0	0	0	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital 31.12.2020	1 030 770	256 669 231	-23 140	46 275 608	303 952 470

Note 14 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2020

Note 15 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonene knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 16 - Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	11 344 968	20 703 669
Endring i utsatt skatt	-4 265 268	-12 169 974
Skattekostnad ordinært resultat	7 079 700	8 533 695
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	32 245 475	38 776 752
Permanente forskjeller	121 374	12 767
Endring i midlertidige forskjeller	19 235 462	59 963 828
Avskåret rentefradrag	0	-4 193 792
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 652	0
Skattepliktig inntekt	51 588 659	94 559 555
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	11 344 968	20 703 669
Sum betalbar skatt i balansen	11 344 968	20 703 669
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	32 245 475	38 776 752
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 094 004	8 530 885
Skatteeffekt av permanente forskjeller	26 702	2 809
Sum	7 120 707	8 533 694
Effektiv skattesats	22,1 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Driftsmidler	52 927 541	94 990 420	42 062 879
Andre forskjeller	31 705 967	36 420 258	4 714 291
Varebeholdning	-78 212 809	-234 789 531	-156 576 722
Fordringer	183 960 419	333 297 115	149 336 696
Gevinst- og tapskonto	-99 157	-123 946	-24 789
Avsetninger mv	-59 466 071	-79 556 604	-20 090 533
Sum	130 815 890	150 237 712	19 421 822
Avskåret rentefradrag	-585 142	-564 479	20 663
Fremførbart underskudd	0	-34 277	-34 277
Grunnlag for beregning utsatt skatt	130 230 748	149 638 956	19 408 208
Utsatt skatt (22 %)	28 655 303	32 920 570	4 265 268



Til generalforsamlingen i Lilleby Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lilleby Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lilleby Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Lilleby Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Lilleby Eiendom AS



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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Lilleby Eiendom AS



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 17. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-06-28 20:16


This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.





 Legally signed by
Birger Solberg
18.06.2021


 Legally signed by
Finn Erik Røed
20.06.2021

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
21.06.2021

 Legally signed by
Andreas Tronstad
21.06.2021

 Legally signed by
Torry Eilertsen
21.06.2021

 Legally signed by
Anders Teodorsen
22.06.2021

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
23.06.2021

Årsregnskap 2020

Lilleby Eiendom AS

Styrets årsberetning
Årsregnskap
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling og salg av eiendom. Selskapet ble stiftet 28.02.2008, og er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet eier og utvikler området "Nye Lilleby" i Trondheim kommune. Nye Lilleby består av tre tomteområder (B1/B2, B4 og B5) som til sammen utgjør en ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Tomteområdene er til sammen ca 100 mål, og vil inneha om lag 1.200 boenheter og 38 mål parkområder. De tre tomteområdene har ulike reguleringsstatus. Felt B1/B2 er ferdigstilt. Felt B4 er under utvikling, og to delprosjekter er satt i produksjon og overleveres sommeren 2021. I løpet av 2021 planlegges salgsstart på ytterligere 4 prosjekter. For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden www.nyelilleby.no.

Økonomi og likviditet

Selskapet hadde i 2020 (2019) en omsetning på 358,2 (416,3) millioner kroner. Resultatet før skatt viser et overskudd på 42,8 (43,8) millioner kroner. Salget i 2020 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2021 antas å holde seg på linje med 2020.

Selskapet hadde i 2020 (2019) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 206,7 (107,5) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 281,1 (26,9) millioner kroner. Selskapet er sikret byggelånsfinansiering for løpende prosjekter, og har god likviditet og forsvarlig egenkapital.

Redegjørelse om fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder. Styret består av seks menn. Det er ikke iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

Redegjørelse om årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat.



Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Selskapet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god. Selskapet har tomtelånsfinansiering og byggelånsfinansiering for igangværende prosjekter.

Hendelse etter balansedagen

Styrets vurdering i forhold til koronaepidemien er at Covid19-viruset ikke vesentlig påvirker selskapets underliggende drift på det nåværende tidspunkt. Selskapet jobber fremdeles med regulering og utvikling av eiendommen, og har tilstrekkelig likviditet til å utføre det arbeid og de investeringer som er planlagt i 2021.

For øvrig har det ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapet etter siste balansedag.

Trondheim, 17.06.2021

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder

**Lilleby Eiendom AS****Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		358 131 577	416 258 314
Annen driftsinntekt		26 408	0
Sum driftsinntekter	11	<u>358 157 985</u>	<u>416 258 314</u>
Varekostnad	13	292 390 541	341 307 606
Annen driftskostnad	2, 13	7 760 781	7 860 571
Sum driftskostnader		<u>300 151 322</u>	<u>349 168 177</u>
Driftsresultat		<u>58 006 663</u>	<u>67 090 136</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	1 873 562	1 866 585
Annen rentekostnad	10	17 123 856	25 118 965
Resultat av finansposter		<u>-15 250 295</u>	<u>-23 252 380</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>42 756 368</u>	<u>43 837 756</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 432 904	9 647 116
Ordinært resultat		<u>33 323 464</u>	<u>34 190 640</u>
Årsresultat		<u>33 323 464</u>	<u>34 190 640</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		33 323 464	34 190 640
Sum overføringer		<u>33 323 464</u>	<u>34 190 640</u>

**Lilleby Eiendom AS****Balanse**

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utgifter til offentlig infrastruktur	15	<u>59 466 071</u>	<u>95 085 044</u>
Sum varige driftsmidler		<u>59 466 071</u>	<u>95 085 044</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	12	<u>11 294 077</u>	<u>8 593 939</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>11 294 077</u>	<u>8 593 939</u>
Sum anleggsmidler		<u>70 760 148</u>	<u>103 678 983</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	6	598 223 534	584 194 601
Fordringer			
Kundefordringer	14	192 472 957	341 306 765
Andre kortsiktige fordringer		0	14 357 223
Konsernfordringer		<u>72 623 619</u>	<u>61 482 458</u>
Sum fordringer		<u>265 096 576</u>	<u>417 146 446</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 600 488	99 017 053
Sum omløpsmidler		<u>887 920 598</u>	<u>1 100 358 100</u>
Sum eiendeler		<u>958 680 746</u>	<u>1 204 037 083</u>

**Lilleby Eiendom AS****Balanse**

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	1 030 770	1 030 770
Overkurs	4	<u>256 669 231</u>	<u>256 669 231</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>257 700 001</u>	<u>257 700 001</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	<u>63 591 562</u>	<u>80 268 097</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>63 591 562</u>	<u>80 268 097</u>
Sum egenkapital		<u>321 291 563</u>	<u>337 968 098</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	30 337 060	33 010 702
Forpliktelse for offentlig infrastruktur	15	<u>59 466 071</u>	<u>72 952 354</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>89 803 131</u>	<u>105 963 056</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>307 000 000</u>	<u>351 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>307 000 000</u>	<u>351 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	201 579 239	372 780 753
Leverandørgjeld		18 840 252	4 258 987
Betalbar skatt	5	11 344 968	20 703 669
Konserngjeld	5	3 461 716	4 758 271
Annen kortsiktig gjeld		<u>5 359 877</u>	<u>6 604 250</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>240 586 052</u>	<u>409 105 930</u>
Sum gjeld		<u>637 389 183</u>	<u>866 068 986</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>958 680 746</u>	<u>1 204 037 083</u>



Lilleby Eiendom AS

Balanse

Note
Trondheim, 17.06.2021
Styret i Lilleby Eiendom AS

2020

2019

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lilleby Eiendom AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		42 756 368	43 837 756
Periodens betalte skatt		20 703 669	4 412 270
Endring i varelager		-14 028 933	47 160 775
Endring i kundefordringer		148 833 808	49 597 085
Endring i leverandørgjeld		14 581 265	-16 624 879
Endring i andre tidsavgrensingsposter		35 245 541	-12 055 408
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>206 684 380</u>	<u>107 503 060</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-215 201 514	65 174 655
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		15 899 432	17 085 632
Utbetalinger av utbytte		50 000 000	75 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-281 100 946</u>	<u>-26 910 977</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-74 416 566	80 592 083
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. be.		<u>99 017 053</u>	<u>18 424 970</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slu		<u>24 600 488</u>	<u>99 017 053</u>



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Offentlig infrastruktur

Utbyggerne i Lilleby-området har blitt pålagt av Trondheim kommunen om å utbygge og finansiere en rekke offentlig infrastruktur. Utbyggerne og Trondheim kommunen har inngått en finansieringsavtale. Finansieringsavtalen regulerer fordeling av kostnader for offentlig infrastruktur imellom utbyggerne og Trondheim kommunen. Den oppgir også estimerte kostnader for offentlig infrastruktur.

Lilleby Eiendom AS har valgt å balanseføre sin andel av forpliktelsen for offentlig infrastruktur med motpost utgifter for offentlig infrastruktur. Forpliktelsen for offentlig infrastruktur har ikke blitt nåverdiberegnet, da tiltakene i reguleringsplanen vil bli effektivert i nær fremtid.



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Utbetalinger som medgår til å utbygge offentlig infrastruktur føres mot balanseposten «forpliktelse for offentlig infrastruktur». Utgifter til utbygging av offentlig infrastruktur resultatføres hvert byggetrinn med motpost «utgifter for offentlig infrastruktur».

Aksjer i datterselskaper

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.

**Lilleby Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, men selskapet leier inn en daglig leder.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 6 476 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lilleby Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	307 700 000	0,00335	1 030 770
Sum	307 700 000		1 030 770

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	153 850 000	50,000	50,000
Trollborg Invest AS	61 540 000	20,000	20,000
Songa Eiendom AS	36 708 460	11,930	11,930
Labek AS	30 794 212	10,008	10,008
EX Holding AS	4 822 506	1,567	1,567
Sum >1% eierandel	287 715 178	93,505	93,505
Sum øvrige	19 984 822	6,495	6,495
Totalt antall aksjer	307 700 000	100,000	100,000

Ingen aksjer er eiet av styremedlemmer, og det er ikke gitt lån fra selskapet til ansatte.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 31.12.2019	1 030 770	256 669 231	80 268 097	337 968 098
Årets resultat			33 323 464	33 323 464
Utdelt tilleggsutbytte			-49 999 999	-49 999 999
Per 31.12.2020	1 030 770	256 669 231	63 591 562	321 291 563

**Lilleby Eiendom AS**

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	11 344 968	20 703 669
Endring i utsatt skatt	-1 912 064	-11 056 553
Skattekostnad ordinært resultat	9 432 904	9 647 116
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	42 756 368	43 837 756
Permanente forskjeller	120 467	12 767
Endring i midlertidige forskjeller	12 152 915	59 796 569
Avgitt konsernbidrag	-3 461 716	-4 758 271
Avskåret rentefradrag	0	-4 781 236
Skattepliktig inntekt	51 568 035	94 107 586
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	12 106 546	21 750 489
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-761 578	-1 046 820
Sum betalbar skatt i balansen	11 344 968	20 703 669
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	42 756 368	43 837 756
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 406 401	9 644 306
Skatteeffekt av permanente forskjeller	26 503	2 809
Sum	9 432 904	9 647 115
Effektiv skattesats	22,1 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	59 466 071	95 085 044	35 618 973
Varebeholdning	-78 212 809	-234 789 531	-156 576 722
Fordringer	184 785 419	333 297 115	148 511 695
Gevinst – og tapskonto	-99 157	-123 946	-24 789
Avsetninger mv	-59 466 071	-79 556 604	-20 090 533
Andre forskjeller	31 422 276	36 136 567	4 714 291
Sum	137 895 729	150 048 645	12 152 915
Grunnlag for utsatt skatt	137 895 729	150 048 645	12 152 915
Utsatt skatt (22 %)	30 337 060	33 010 702	2 673 641



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 6 Varebeholdning

Beholdningsførte verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2020	2019
Utviklingseiendom/beh.f utv.kostn.	487 101 820	531 986 782
Avsetninger for forpliktelser	5 359 877	-22 291 354
Beholdningsførte finanskostnader	58 518 394	54 523 361
Ferdigstilte, usolgte enheter	47 243 443	19 975 812
Sum	598 223 534	584 194 601

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et tomtelån på kr. 307 000 000.

Lånet løper avdragsfritt inntil det forfaller i sin helhet 27.08.21. Lånene delinnfris ved byggestart av nye trinn. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Selskapet har byggelån på til sammen kr. 201 579 239.

Lånene løper avdragsfritt til byggetrinnet er ferdigstilt og overlevert. Lånene forrentes med 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2020 :	kr. 508 579 239
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 1 000 000 000
Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 598 223 534

Note 8 Garantier

Selskapet har garantiforpliktelser i henhold til Bustadoppføringslova §12.

Note 9 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter	166 909	126 816
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	1 706 653	1 734 262
Andre finansinntekter	0	5 507
Sum	1 873 562	1 866 585



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 10 Finanskostnader

	2020	2019
Periodiserte renter og provisjoner tomtelån/byggelån	15 714 251	23 088 775
Andre finanskostnader	1 409 605	2 030 190
Sum	17 123 856	25 118 965

Note 11 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2020	2019
Salgsinntekter	358 131 577	416 258 314
Andre inntekter	26 408	
Sum	358 157 985	416 258 314

Note 12 Aksjer i datterselskap

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi
Aksjer i datterselskap			
Bergs Maskinhall AS	100 %	30 000	7 325 669
Finnes Villa AS	100 %	30 000	3 340 550
Lillehjørnet AS	100 %	30 000	627 858
Sum		90 000	11 294 077

Note 13 Transaksjoner med nærstående

	2020	2019
Prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	11 226 091	10 267 907
Forretningsførertjenester fra Nordr Norge AS	687 500	825 312
Sum	11 913 591	11 093 219

Note 14 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer	2 573 877	5 669 650
Periodiserte prosjektinntekter	184 785 419	333 297 115
Tilbakeholdt megleroppgjør	5 113 660	2 250 000
Sum	192 472 957	341 216 765



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020



Lilleby Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 15 Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastrukturen som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 199,3 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnader er estimert til 130,5 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2020 er 86,9 millioner kroner hvorav 21,3 millioner kroner er viderefakturert andre.

Note 16 - Covid-19

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har selskapet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i selskapet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.



 Legally signed by
Finn Erik Reed
17.06.2021

 Legally signed by
Birger Solberg
17.06.2021

 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
18.06.2021

 Legally signed by
Anders Teodorsen
20.06.2021

 Legally signed by
Ørjan Vårdal
21.06.2021

 Legally signed by
Andreas Tronstad
21.06.2021

 Legally signed by
Torry Eilertsen
21.06.2021

Årsregnskap

Konsern

Lilleby Eiendom AS

2020

Organisasjonsnummer 992 654 783



Lilleby Eiendom AS

Årsberetning for 2020 konsern

Virksomhetens art og beliggenhet

Konsernet driver utvikling, kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapene som inngår i konsernet er lokalisert i Trondheim kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Konsernet eier og utvikler området "Nye Lilleby" i Trondheim kommune. Nye Lilleby består av tre tomteområder (B1/B2, B4 og B5) som til sammen utgjør en ny, grønn og bilfri bydel nær Trondheim sentrum. Tomteområdene er til sammen ca 100 mål, og vil inneha om lag 1.200 boenheter og 38 mål parkområder. De tre tomteområdene har ulik reguleringsstatus. Felt B1/B2 er ferdigstilt. Felt B4 er under utvikling, og to delprosjekter er satt i produksjon og overleveres sommeren 2021. I løpet av 2021 planlegges salgsstart på ytterligere 4 prosjekter. Konsernet har også 3 næringsprosjekter med utleie.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesiden nyelilleby.no

Økonomi

Årsregnskapet for 2020 (2019) viser en omsetning på 361 (407) millioner kroner og et årsresultat på 25 (30) millioner kroner. Salget i 2020 har vært tilfredsstillende og produksjonen følger forventet fremdriftsplan. Aktivitetsnivået i 2021 antas å holde seg på linje med 2020.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 304 (329) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Konsernet har finansiert tomtekjøp og produksjon med byggelån fra ekstern finansieringsinstitusjon. Konsernet har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Konsernet hadde i 2020 (2019) en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 205 (105) millioner kroner, negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på -11 (-24) millioner kroner og en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -265 (-4) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.



Arbeidsmiljø/likestilling

Konsernet har ingen ansatte og styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i konsernet eller styret. Konsernet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Konsernet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Konsernet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke konsernets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Konsernets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling og salg av boliger, samt utleie av fast eiendom, og konsernet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Konsernet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i konsernet som god. Konsernet har tomte-, pante- og byggelån for igangværende prosjekter.



Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonene knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig. For øvrig har det ikke oppstått hendelser etter balansedagen som i vesentlig grad kan påvirke konsernregnskapet.

Oslo, 17.06.2021

Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Anders Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Lilleby Eiendom AS konsern

Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 4	358 131 577	405 685 128
Annen driftsinntekt	1, 4	3 037 235	1 295 617
Sum driftsinntekter		361 168 812	406 980 745
Varekostnad	10	292 490 167	331 989 297
Avskrivning varige driftsmidler	6	3 144 912	2 706 130
Nedskrivning varige driftsmidler	6	6 598 125	0
Annen driftskostnad	5, 10	9 306 918	9 089 112
Sum driftskostnader		311 540 122	343 784 539
Driftsresultat		49 628 690	63 196 206
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		166 909	133 215
Annen finansinntekt		7 738	0
Rentekostnader	8, 11	17 734 928	23 840 273
Annen finanskostnad		9 294	712 394
Netto finansresultat		-17 569 575	-24 419 452
Ordinært resultat før skattekostnad		32 059 115	38 776 754
Skattekostnad	16	7 079 700	8 533 695
ÅRSRESULTAT		24 979 415	30 243 059



Lilleby Eiendom AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2020	2019
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	74 160 455	72 552 941
Utgifter til offentlig infrastruktur	1, 7	59 466 071	95 085 044
Sum varige driftsmidler		<u>133 626 526</u>	<u>167 637 985</u>
Sum anleggsmidler		<u>133 626 526</u>	<u>167 637 985</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	8, 10, 11	<u>598 223 534</u>	<u>584 194 601</u>
Fordringer			
Kundefordringer	3, 11	193 099 341	342 439 671
Andre kortsiktige fordringer		307 478	14 674 478
Sum fordringer		<u>193 406 819</u>	<u>357 114 149</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	33 032 001	104 232 922
Sum omløpsmidler		<u>824 662 354</u>	<u>1 045 541 672</u>
SUM EIENDELER		<u>958 288 880</u>	<u>1 213 179 657</u>

**Lilleby Eiendom AS konsern****Konsolidert balanse pr 31. desember***Alle tall i hele kroner*

	NOTE	2020 Konsern	2019 Konsern
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapitalen til morselskapets aksjonærer			
Aksjekapital	9, 13	1 030 770	1 030 770
Overkurs	13	256 669 231	256 669 231
Annen innskutt egenkapital	13	-23 140	-23 140
Annen opptjent egenkapital	13	46 275 609	71 296 193
Sum egenkapital		303 952 470	328 973 054
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	16	28 655 302	33 044 756
Forpliktelse offentlig infrastruktur	1, 7	59 466 071	72 952 354
Sum avsetninger for forpliktelser		88 121 373	105 997 110
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	321 600 000	257 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		321 600 000	257 800 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	208 613 386	487 888 997
Leverandørgjeld		19 014 540	4 400 696
Betalbar skatt	16	11 344 968	20 703 669
Skyldige offentlige avgifter		276 267	49 469
Annen kortsiktig gjeld		5 365 875	7 366 660
Sum kortsiktig gjeld		244 615 036	520 409 491
Sum gjeld		654 336 409	884 206 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		958 288 880	1 213 179 657

Oslo, 17.06.2021

Styret i Lilleby Eiendom AS

Pål Magnus Aglen
styreleder

Birger Solberg
styremedlem

Finn Erik Røed
styremedlem

Ørjan Vårdal
styremedlem

Anders Tronstad
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige selskap.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Lilleby Eiendom AS samt selskapets heleide datterselskaper - Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS og Lillehjørnet AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Lillehjørnet AS ble stiftet i 2018 men leverte første årsregnskap for regnskapsåret 2019.

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Husleieinntekter og andre driftsinntekter inntektsføres når den er opptjent, hvor inntektene regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Utgifter blir kostnadsført i tilhørende periode.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående - og avskrives over forventet levetid med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Offentlig infrastruktur

Utbyggerne i Lilleby-området har blitt pålagt av Trondheim kommunen om å utbygge og finansiere en rekke offentlig infrastruktur. Utbyggerne og Trondheim kommunen har inngått en finansieringsavtale.

Finansieringsavtalen regulerer fordeling av kostnader for offentlig infrastruktur imellom utbyggerne og Trondheim kommunen. Den oppgir også estimerte kostnader for offentlig infrastruktur. Lilleby Eiendom AS har valgt å balanseføre sin andel av forpliktelsen for offentlig infrastruktur med motpost utgifter for offentlig infrastruktur. Forpliktelsen for offentlig infrastruktur har ikke blitt nåverdiberegnet, da tiltakene i reguleringsplanen vil bli effektivert i nær fremtid. Utbetalinger som medgår til å utbygge offentlig infrastruktur føres mot balanseposten «forpliktelse for offentlig infrastruktur». Utgifter til utbygging av offentlig infrastruktur resultatføres hvert byggetrinn med motpost «utgifter for offentlig infrastruktur».

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

Utviklingseiendommer, kundefordringer og prosjekteresultat.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.

Note 2 - Konsernstruktur

Konsolidert årsregnskap består av Lilleby Eiendom AS (morselskap) og dets heleide datterselskap Bergs Maskinhall AS, Finnes Villa AS og Lillehjørnet AS. Alle selskapene har kontor i Oslo og det er ingen selskaper i konsernet som er utelatt fra konsolideringen. Tallene presentert under er på selskapsnivå og før konsolidering.

Selskap	Resultat i 2020	Egenkapital per 31.12.2020
Lilleby Eiendom AS	33 323 464	321 291 563
Bergs Maskinhall AS	-7 054 642	-5 667 048
Finnes Villa AS	-1 112 665	-661 003
Lillehjørnet AS	-104 062	497 060
Sum	25 052 095	315 460 572



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 3 - Spesifikasjon av kundefordringer

	2020	2019
Periodiserte prosjektinntekter	184 785 419	333 541 490
Kundefordringer	3 992 747	6 265 101
Avsetning til tap på kundefordringer	-825 000	0
Tilbakeholdt megleroppgjør	5 113 660	2 250 000
Kostnader til viderefakturering	32 515	383 080
Sum	193 099 341	342 439 671

Note 4 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2020 og i 2019 er generert fra boligsalg og alt salg er generert i Trondheim kommune. Det er også generert andre driftsinntekter fra utleie av eiendom i Trondheim kommune.

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken i 2019 eller 2020.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Obligatorisk tjenestepensjon

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har derfor ikke etablert pensjonsordninger som oppfyller kravene.

Kostnadsført revisjonshonorar	2020	2019
Revisjon	47 017	168 776
Annen bistand	0	57 152



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Fast teknisk	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	16 329 635	61 880 980	0	78 210 615
Tilgang	0	5 220 243	5 835 469	11 055 712
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost per 31.12.2020	16 329 635	67 101 223	5 835 469	89 266 327
Akk. avskrivning per 31.12.2020	0	8 312 259	195 488	8 507 747
Akk. nedskrivning per 31.12.2020	0	6 598 125	0	6 598 125
Balanseført verdi per 31.12.2020	16 329 635	52 190 839	5 639 981	74 160 455
				0
Årets avskrivning	0	2 949 424	195 488	3 144 912
Årets nedskrivning	0	6 598 125	0	6 598 125
Avskrivningsplan		lineær	lineær	
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	15 - 50 år	15 år	

Note 7 - Offentlig infrastruktur

Lilleby Eiendom AS har gjennomføringsansvar for deler av den offentlig infrastruktur som skal bygges i området. Forventet kostnad vedrørende offentlig infrastruktur er 199,3 millioner kroner, hvorav Lilleby Eiendom AS sin andel av disse kostnadene er estimert til 130,5 millioner kroner.

Påløpte kostnader per 31.12.2020 er 86,9 millioner kroner, hvorav 21,3 millioner kroner er viderefakturert andre.

Note 8 - Utviklingseiendom

Konsernet har kjøpt tomt for utviklingsformål i Trondheim kommune. Beholdningsført verdi av utviklingseiendom fordeler seg som følger:

Beholding	2020	2019
Beholdningsførte utviklingskostnader	487 101 820	531 986 782
Avsetninger for forpliktelser	5 359 877	-22 291 354
Ferdigstilte, usolgte enheter	47 243 443	19 975 812
Beholdningsførte finanskostnader	58 518 394	54 523 361
Sum	598 223 534	584 194 601



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 9 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lilleby Eiendom AS per 31.12.2020 består av:

Type aksje	Antall	Pålydende	Sum aksjekapital
Ordinære aksjer	307 700 000	0,00335	1 030 770

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje én stemme.

Eierstruktur

Aksjonærer per 31.12.2020 var:	Antall	Eierandel / stemmeandel
Nordr Norge AS	153 850 000	50,000 %
Trollborg Invest AS	61 540 000	20,000 %
Songa Eiendom AS	36 708 460	11,930 %
Labek AS	30 794 212	10,008 %
EX Holding AS	4 822 506	1,567 %
Sum med eierandel over 1 %	287 715 178	93,505 %
Sum med eierandel under 1 %	19 984 822	6,495 %
Totalt antall aksjer	307 700 000	100,000 %

Note 10 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2020	2019
Kjøp av entreprenørtjenester fra Veidekke Entreprenør AS*	182 822 759	283 943 442
Kjøp av prosjektledertjenester fra Nordr Norge AS	11 574 072	10 267 907
Kjøp av forretningsførertjenester fra Nordr Norge AS	806 250	962 812
Sum	195 203 081	295 174 161

* Tall fra perioden 01.01.2020 til 31.08.2020, hvor selskapet ikke var nærstående etter 31.08.2020. Beløp er inkl mva for den del av konsernet hvor det ikke er fradragrett.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet har flere lån for å finansiere de ulike bygge- og utleieprosjektene.

Langsiktige lån	Pant	2020	2019	Forrentning	Forfall
Tomtelån	a)	307 000 000	242 500 000	3md Nibor + påslag	aug. 2021
Pantelån	b)	11 200 000	11 700 000	3md Nibor + påslag	des. 2031
Pantelån	c)	3 400 000	3 600 000	3md Nibor + påslag	des. 2037
Sum		321 600 000	257 800 000		

Kortsiktige lån	Pant	2020	2019	Forrentning	Forfall
Byggelån	a)	201 579 239	481 280 753	3md Nibor + påslag	*
Byggelån	d)	7 034 147	6 608 244	3md Nibor + 2,3 % + prov	**
Sum		208 613 386	487 888 997		

* Forfaller løpende når byggetrinn som nevnt i årsberetning er ferdigstilt og overlevert.

** Forfaller ved ferdigstillelse av bygg. Forventes konvertert til langsiktig i løpet av våren 2021.

Lån Panteinformasjon

Det er stilt sikkerhet i utviklingseiendom tilsvarende kr 1 000 000 000. Balanseført verdi av

- a) eiendeler stilt som sikkerhet er kr 598 223 534 per 31.12.2020. Pantelikret gjeld per 31.12.2020 er kr 508 579 239.

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 243 i Trondheim kommune pålydende

- b) kr 15 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 5 000 000 og pant i factoringavtale pålydende kr 5 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 26 408 701 per 31.12.2020.

Det er stilt sikkerhet i fast eiendom gnr. 415, bnr. 242 i Trondheim kommune pålydende

- c) kr 6 000 000, i tillegg til pant i driftstilbehør pålydende kr 4 000 000 og pant i factoringavtale pålydende kr 4 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 16 014 218 per 31.12.2020.

Det er stilt sikkerhet i gnr. 415 bnr. 2/41/194/20/22/24/178/212/213/214/215/217/223/225

- d) samt gnr. 413, bnr. 191 i Trondheim kommune pålydende kr 1 300 000 000. I tillegg er det 1. prioritets pant i factoringavtale pålydende kr 50 000 000 og pant i driftstilbehør pålydende kr 50 000 000. Balanseført av eiendeler stilt som sikkerhet er kr 630 749 316 per 31.12.2020.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 12 - Garantier

Konsernet har påbegynt salg og produksjon av flere byggetrinn. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selger stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Konsernet har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Note 13 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 030 770	256 669 231	-23 140	71 296 193	328 973 054
Årets resultat	0	0	0	24 979 415	24 979 415
Tilleggsutbytte	0	0	0	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital 31.12.2020	1 030 770	256 669 231	-23 140	46 275 608	303 952 470

Note 14 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2020

Note 15 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonene knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Hittil har konsernet ikke blitt påvirket av den pågående pandemien, men det knytter seg noe usikkerhet til hvordan de langvarige effektene av Covid-19 vil påvirke utviklingen i konsernet. Per dato for avleggelse av konsernregnskapet vurderer styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer tiltak dersom slike blir nødvendig.



Lilleby Eiendom AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 16 - Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	11 344 968	20 703 669
Endring i utsatt skatt	-4 265 268	-12 169 974
Skattekostnad ordinært resultat	7 079 700	8 533 695
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	32 245 475	38 776 752
Permanente forskjeller	121 374	12 767
Endring i midlertidige forskjeller	19 235 462	59 963 828
Avskåret rentefradrag	0	-4 193 792
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 652	0
Skattepliktig inntekt	51 588 659	94 559 555
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	11 344 968	20 703 669
Sum betalbar skatt i balansen	11 344 968	20 703 669
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	32 245 475	38 776 752
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 094 004	8 530 885
Skatteeffekt av permanente forskjeller	26 702	2 809
Sum	7 120 707	8 533 694
Effektiv skattesats	22,1 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Driftsmidler	52 927 541	94 990 420	42 062 879
Andre forskjeller	31 705 967	36 420 258	4 714 291
Varebeholdning	-78 212 809	-234 789 531	-156 576 722
Fordringer	183 960 419	333 297 115	149 336 696
Gevinst- og tapskonto	-99 157	-123 946	-24 789
Avsetninger mv	-59 466 071	-79 556 604	-20 090 533
Sum	130 815 890	150 237 712	19 421 822
Avskåret rentefradrag	-585 142	-564 479	20 663
Fremførbart underskudd	0	-34 277	-34 277
Grunnlag for beregning utsatt skatt	130 230 748	149 638 956	19 408 208
Utsatt skatt (22 %)	28 655 303	32 920 570	4 265 268