



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 514 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDLORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hytteveien 11
1542 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Einar Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2022

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, 08.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 461 343	45 981 565
Annen driftsinntekt		9 842 054	10 019 842
Sum inntekter		39 303 397	56 001 407
Kostnader			
Varekostnad		1 473 789	4 611 338
Lønnskostnad	13, 14, 15, 16	9 394 608	18 618 691
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 197 639	4 756 041
Annen driftskostnad	18	31 132 543	29 634 317
Sum kostnader		47 198 579	57 620 388
Driftsresultat		-7 895 182	-1 618 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	2	24 317 225	15 645 329
Annen renteinntekt		11 612	13 318
Annen finansinntekt	2	7 551	10 311 729
Verdiøkning av finansielle instrumenter		8 103	6 152
Sum finansinntekter		24 344 490	25 976 528
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 748 730	474 199
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 599 473	1 743 553
Annen rentekostnad		20 568 634	21 268 213
Annen finanskostnad	2	5 908 827	11 538
Sum finanskostnader		31 825 664	23 497 503
Netto finans		-7 481 173	2 479 025
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 376 356	860 044
Skattekostnad på ordinært resultat	19, 20	4 463 401	-648 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 839 757	1 508 968
Årsresultat		-19 839 757	1 508 968



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			5 000 000
Konsernbidrag		28 638 238	9 272 540
Udekket tap		-11 995 054	
Annen egenkapital		-36 482 941	-12 763 572
Sum overføringer og disponeringer		-19 839 757	1 508 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	19	154 232	481 155
Sum immaterielle eiendeler		154 232	481 155
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	143 276 534	141 008 476
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	11 199 633	9 598 365
Sum varige driftsmidler		154 476 167	150 606 841
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	403 451 536	305 287 073
Lån til foretak i samme konsern	3	26 117 608	82 049 474
Andre fordringer		262 170	14 962 222
Sum finansielle anleggsmidler		429 831 314	402 298 769
Sum anleggsmidler		584 461 713	553 386 765
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	11 126 223	6 628 948
Sum varer		11 126 223	6 628 948
Fordringer			
Kundefordringer, herav konsern: kr 985 000	5	2 834 417	1 592 963
Andre fordringer	6, 15	6 516 340	4 343 691
Konsernfordringer	3	77 845 732	24 136 219
Sum fordringer		87 196 489	30 072 874
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	25 931	17 828
Sum investeringer		25 931	17 828
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	12 701 600	4 628 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 701 600	4 628 268
Sum omløpsmidler		111 050 242	41 347 917
SUM EIENDELER		695 511 955	594 734 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 300,00)	9	130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		809 498	20 649 255
Sum opptjent egenkapital		809 498	20 649 255
Sum egenkapital	10	939 498	20 779 255
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	418 961 001	375 280 988
Langsiktig konserngjeld	3, 11	75 635 653	133 232 104
Sum annen langsiktig gjeld	11	494 596 654	508 513 093
Sum langsiktig gjeld		494 596 654	508 513 093
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 357 429	1 742 622
Betalbar skatt	20	3 194 924	
Skyldige offentlige avgifter		859 810	1 113 543
Kortsiktig konserngjeld	3	161 931 872	27 619 632
Annen kortsiktig gjeld	12, 15	32 631 767	34 966 539
Sum kortsiktig gjeld		199 975 802	65 442 335
Sum gjeld		694 572 457	573 955 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		695 511 955	594 734 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 907873

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 514 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDLORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hytteveien 11
1542 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Einar Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.08.2022



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 461 343	45 981 565
Annen driftsinntekt		9 842 054	10 019 842
Sum inntekter		39 303 397	56 001 407
Kostnader			
Varekostnad		1 473 789	4 611 338
Lønnskostnad	13, 14, 1	9 394 608	18 618 691
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 197 639	4 756 041
Annen driftskostnad	18	31 132 543	29 634 317
Sum kostnader		47 198 579	57 620 388
Driftsresultat		-7 895 182	-1 618 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	2	24 317 225	15 645 329
Annen renteinntekt		11 612	13 318
Annen finansinntekt	2	7 551	10 311 729
Verdiøkning av finansielle instrumenter		8 103	6 152
Sum finansinntekter		24 344 490	25 976 528
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 748 730	474 199
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 599 473	1 743 553
Annen rentekostnad		20 568 634	21 268 213
Annen finanskostnad	2	5 908 827	11 538
Sum finanskostnader		31 825 664	23 497 503
Netto finans		-7 481 173	2 479 025
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	19, 20	4 463 401	-648 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 839 757	1 508 968
Årsresultat		-19 839 757	1 508 968
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			5 000 000



Konsernbidrag	28 638 238	9 272 540
Udekket tap	-11 995 054	
Annen egenkapital	-36 482 941	-12 763 572
Sum overføringer og disponeringer	-19 839 757	1 508 968



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	19	154 232	481 155
Sum immaterielle eiendeler		154 232	481 155
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	143 276 534	141 008 476
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	11 199 633	9 598 365
Sum varige driftsmidler		154 476 167	150 606 841
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	403 451 536	305 287 073
Lån til foretak i samme konsern	3	26 117 608	82 049 474
Andre fordringer		262 170	14 962 222
Sum finansielle anleggsmidler		429 831 314	402 298 769
Sum anleggsmidler		584 461 713	553 386 765
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	11 126 223	6 628 948
Sum varer		11 126 223	6 628 948
Fordringer			
Kundefordringer, herav konsern: kr 985 000	5	2 834 417	1 592 963
Andre fordringer	6, 15	6 516 340	4 343 691
Konsernfordringer	3	77 845 732	24 136 219
Sum fordringer		87 196 489	30 072 874
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	25 931	17 828
Sum investeringer		25 931	17 828
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	12 701 600	4 628 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 701 600	4 628 268
Sum omløpsmidler		111 050 242	41 347 917



SUM EIENDELER		695 511 955	594 734 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 300,00)	9	130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		809 498	20 649 255
Sum opptjent egenkapital		809 498	20 649 255
Sum egenkapital	10	939 498	20 779 255
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	418 961 001	375 280 988
Langsiktig konserngjeld	3, 11	75 635 653	133 232 104
Sum annen langsiktig gjeld	11	494 596 654	508 513 093
Sum langsiktig gjeld		494 596 654	508 513 093
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 357 429	1 742 622
Betalbar skatt	20	3 194 924	
Skyldige offentlige avgifter		859 810	1 113 543
Kortsiktig konserngjeld	3	161 931 872	27 619 632
Annen kortsiktig gjeld	12, 15	32 631 767	34 966 539
Sum kortsiktig gjeld		199 975 802	65 442 335
Sum gjeld		694 572 457	573 955 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		695 511 955	594 734 683



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er morselskap og konsernspiss (100%) i et konsern med Son Kro AS, Høgdaeveien 7 AS, Konowsgate 96 A&B AS, Bruerveien 36 AS, Holtegata 25 AS, Inkognitogata 12 AS, Mølleveien 3 AS, Storebaug AS, Randem Gaard AS, Sentrum Omsorgsbygg AS, XBO Eiendom AS, Fredensborgveien 16 Drift AS, Kambo Seniorsenter AS, Verpetveien 34 AS, Fagerheimgata 16 AS, Hytteveien 11 AS og Grinder Gard B.V. (NL) som datterselskaper (100%). Alt pr. 31.12.2021. Selskapet og konsernet som helhet følger unntaksreglene som gjelder for små foretak, slik at konsernregnskap ikke blir utarbeidet. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varebeholdninger Lager er innkjøpte varer verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note
14

Antall årsverk i regnskapsåret
20.00

Note
13

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7839073.00	15929284.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1135435.00	2198566.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	149952.00	315943.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	270149.00	174898.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9394609.00	18618691.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

17

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021

LANDLORD EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er morselskap og konsernspiss (100%) i et konsern med Son Kro AS, Høgdaveien 7 AS, Konowgate 96 A&B AS, Bruerveien 36 AS, Holtegata 25 AS, Inkognitogata 12 AS, Mølleveien 3 AS, Storebaug AS, Randem Gaard AS, Sentrum Omsorgsbygg AS, XBO Eiendom AS, Fredensborgveien 16 Drift AS, Kambo Seniorsenter AS, Verpetveien 34 AS, Fagerheimgata 16 AS, Hytteveien 11 AS og Grinder Gard B.V. (NL) som datterselskaper (100%). Alt pr. 31.12.2021. Selskapet og konsernet som helhet følger unntaksreglene som gjelder for små foretak, slik at konsernregnskap ikke blir utarbeidet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	17 038 481	135 028 665	13 028 671	165 095 817
Tilgang i året	0	5 422 546	4 924 073	10 346 619
Avgang i året	0	0	(1 975 404)	(1 975 404)
Anskaffelseskost 31.12.2021	17 038 481	140 451 211	15 977 340	173 467 032
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021	0	(11 058 672)	(3 430 306)	(14 488 978)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	0	(14 213 161)	(4 777 707)	(18 990 868)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	17 038 481	126 238 050	11 199 633	154 476 164
Årets avskrivninger	0	(3 154 489)	(2 043 150)	(5 197 639)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	0 - 50 år	
Avskrivningsplan: Lineær		0 - 25 %	0 - 50 %	

Bygningsmassen i eiendommen Spireaveien 9 i Oslo kommune er eiet av Vestby Hyttepark AS og inngår i tablået ovenfor, mens hjemmelen til festeretten tilhører datterselskapet XBO Eiendom AS.

Annen del av bygningsmassen i selskapet og tablået ovenfor står også på leiet grunn.

Note 2 - Investering i datterselskaper

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
Høgdaeveien 7 AS	Vestby	100%	12 606 413	1 642 688
Son Kro AS	Vestby	100%	560 321	579 153
Konowsgate 96 A&B AS	Oslo	100%	1 057 944	1 332 169
Bruerveien 36 AS	Vestby	100%	1 475 024	-117 284
Holtegata 25 AS	Oslo	100%	1 891 322	1 289 390
Inkognitogata 12 AS	Oslo	100%	139 617	-10 380
Verpetveien 34 AS	Vestby	100%	793 555	100 369
Fagerheimgata 16 AS	Oslo	100%	21 205 634	2 348 723
Mølleveien 3 AS	Vestby	100%	4 969 888	1 052 654
Storebaug AS	Vestby	100%	11 569 311	1 515 325
Randem Gaard AS	Vestby	100%	3 047 795	-416 622
Sentrum Omsorgsbygg AS	Oslo	100%	140 161	-1 090 319
XBO Eiendom AS	Oslo	100%	175 894	-2 061 065
Fredensborgveien 16 Drift AS	Oslo	100%	2 797 906	316 742
Kambo Seniorsenter AS	Vestby	100%	16 671 611	22 156 129
Hytteveien 11 AS	Vestby	100%	24 430	0

Aksjeinvesteringer i datterselskaper er balanseført til anskaffelseskost. Det har ikke forekommet nedskrivningsbehov, men med ett unntak: Aksjene i Son Kro AS ble nedskrevet til virkelig verdi med kr 2 500 000 i 2019 og ytterligere med kr 1 748 730 i 2021. Virksomheten i Son Kro AS har blitt avviklet i løpet av 2021.

Årsregnskap for Grinder Gard B.V. for 2021 er ikke avlagt pr. d.d..

Inntektsført konsernbidrag fra datterselskaper utgjør kr 24 317 225 for året. Tap ved salg av aksjer i datterselskaper utgjør kr 5 895 116 og inkluderer også etteroppgjør i forbindelse med salg i 2020. Beløpet inngår i posten "Annen finanskostnad".

Eiendommer i datterselskaper - og aksjeinvesteringer i noen av de - har blitt pantsatt til fordel for låneopptak i konsernspissen, Landlord Eiendom AS. Det forekommer også krysspant.



Det er betydelige merverdier i fast eiendom i flere av de underliggende selskapene.

Eneaksjonær, styrets leder og daglig leder i Landlord Eiendom AS, Thor Einar Johansen, er styrets leder i alle datterselskapene.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, da selskapet - og konsernet som helhet - følger unntaksreglene som gjelder for små foretak.

Note 3 - Fordringer og gjeld til foretak i samme konsern

Type	2021	2020
Langsiktig fordring	26 117 608	82 049 474
Kortsiktig fordring	77 875 732	24 136 219
Langsiktig gjeld	(75 635 653)	(133 232 104)
Kortsiktig gjeld	(161 931 872)	(27 619 632)

Selskapet har langsiktige fordringer på flere av datterselskapene. Det er ikke avtalt noe eksakte forfallstidpunkt på fordringene, men det antas at oppgjør i all hovedsak vil skje innen fem år etter regnskapsårets avslutning. Det er ikke etablert sikkerhet for fordringene utover at datterselskapene for stor del har stilt sin eiendommer som sikkerhet for låneopptak i konsernspissen, Landlord Eiendom AS.

Selskapet har også langsiktig gjeld til noen datterselskaper. To av datterselskapene har tatt opp lån hos kredittinstitusjoner på henholdsvis MNOK 35 og MNOK 75 i 2020. Beløpene er videreført til Landlord Eiendom AS. Selskapet belastes samme rente som det ene datterselskapet gjør til kredittinstitusjonene. Lånene fra datterselskapene er usikrede, og forfaller i utgangspunktet innen fem år regnet fra regnskapsårets avslutning. Årets rentekostnader i konsernforhold: kr 3 599 473.

Vesentligste del av kortsiktige konsernfordringer og konserngjeld er oppgjort i 2022 i forbindelse med salg av datterselskaper, jfr. note 21.

Transaksjoner med og mellom datterselskapene gjelder lån og likviditetstilskudd til/fra, herunder nedkviktinger på lån, avregning av konsernbidrag for 2020, utleie av fast eiendom m.v.. Landlord Eiendom AS har leiet fast eiendom fra Høgdaeveien 7 AS for kr 2 580 972 for hele 2021. Son Kro AS har ikke blitt belastet med husleie for 2021 på grunn av selskapets økonomi og liten aktivitet. Det har ikke forekommet vesentlige kjøp og salg med og mellom datterselskapene, men Landlord Eiendom AS har viderefakturert noen utlegg for andre. I tillegg vises til opplysninger og renter i konsernforhold ovenfor.

Note 4 - Varelager

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Posten gjelder påløpte kostnader i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjekter i egenregi, i det vesentligste tomtekostnader og foreløpige byggekostnader.

Note 5 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	2 871 052	1 690 963
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(36 635)	(98 000)
Netto oppførte kundefordringer	2 834 417	1 592 963

Note 6 - Andre kortsiktige fordringer

I posten inngår blant annet forskuddsbetalt husleie for 2022 med kr 1 442 000 til eneaksjonæren i selskapet.

I posten inngår også selgerkreditt pålydende MNOK 3,3 i forbindelse med tidligere salg av aksjene i Rådhusgaten 3 Eiendom AS. Landlord Eiendom AS har leiet tilbake eiendommen fra kjøper, og leieforpliktelsene har virket som sikkerhet for selgerkreditten. Det har blitt inngått et forlik og posten er nedskrevet med MNOK 1,3 i 2021. Resterende fordring, MNOK 2, er oppgjort i 2022.



Note 7 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Markedsbaserte aksjer	323 169	25 931
Sum	323 169	25 931

Markedsbasert aksjer er vurdert til markedsverdi/børskursen pr. 31.12.2021.

Note 8 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 442 253. Skyldig skattetrekk er kr 519 623. Tilsynelatende manglende innskudd har skjedd i forbindelse med lønnsutbetalinger i januar 2022.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 300,00	130 000,00
Sum	100		130 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Johansen, Thor Einar	100	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Mer om aksjer og aksjeeiere

Thor Einar Johansen er eneksjonær, styrets leder og daglig leder i selskapet.

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	130 000	20 649 255	20 779 255
Årets resultat		(19 839 757)	(19 839 757)
Egenkapital 31.12.2021	130 000	809 498	939 498

Note 11 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	418 961 001	375 280 988
Gjeld til konsernselskaper	75 635 653	133 232 104
Sum	494 596 654	508 513 092

Hoveddelen av gjelden til eksterne forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. Det er ikke avtalt noe eksakt forfalltidspunkt på konserngjelden ennå. MNOK 35 av konserngjelden gjelder låneopptak i ett datterselskap som er viderelånt til selskapet. Hvis man følger datterselskapets lånebetingelser ovenfor sin kreditor, så forfaller lånet i utgangspunktet innen fem år etter regnskapsårets avslutning. Som sikkerhet for lånet, er for stor del etablert sikkerhet i fast eiendom, varelager, datterselskapenes eiendommer/hjemmel til festeretter og i noen tilfeller også i aksjer i datterselskapene, i transportmidler og annet driftstilbehør og i kundefordringer. Aksjonær har også stilt privat eiendom som sikkerhet for låneopptak i selskapet.



Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

I posten inngår ett lån til kredittinstitusjon på MNOK 7,5. Lånet har hovedforfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning. Det er avdragsfrihet i perioden frem til forfall.

I posten inngår også to andre kortsiktige lån til samarbeidende selskaper på henholdsvis MNOK 4,3 og MNOK 13. Begge lånene har forfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning.

Note 13 - Lønnskostnader m.v.

	2021	2020
Lønn	7 839 073	15 929 284
Arbeidsgiveravgift	1 135 435	2 198 566
Pensjonskostnader	149 952	315 943
Andre ytelser	270 149	174 898
Sum	9 394 609	18 618 691

Note 14 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 20 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 15 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 615 224	0	574 932

Mer om ytelser til daglig leder

Det har forekommet transaksjoner mellom selskapet og eneaksjonæren/styrets leder, Thor Einar Johansen, i løpet av 2021. Selskapet har leiet Sørli Gård - hvor vesentlig del av aktiviteten i Landlord Eiendom AS utøves - fra Thor Einar Johansen. Omfanget av leiekostnadene utgjør om lag MNOK 6,6 for 2021. Gjeld til Thor Einar Johansen pr. 31.12.2021 utgjør kr 244 910. Til slutt er forskuddsbetalt husleie for 2022 til Thor Einar Johansen pålydende kr 1 442 000 i 2021.

Note 16 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

Note 17 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 18 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	163 750	134 550
Andre tjenester	39 750	21 375
Sum godtgjørelse til revisor	203 500	155 925

Mer om ytelser til revisjon

I "Andre tjenester" inngår teknisk bistand i forbindelse med utarbeidelse av skattemelding og aksjonærregisteroppgaver, forenklet revisorkontroll ved salg av datterselskaper og avtalte kontrollhandlinger i forbindelse med omsetningsoppgave for skjenkebevilging.



Note 19 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	155 425	(1 824 170)	1 979 595
Omløpsmidler	(98 000)	(36 635)	(61 365)
Gevinst- og tapskonto	1 449 688	1 159 750	289 938
Skattemessig fremførbart underskudd	(3 694 181)	0	(3 694 181)
Sum midlertidige forskjeller	(2 187 068)	(701 055)	(1 486 013)
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	(481 155)	(154 232)	(326 923)

Note 20 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(15 376 356)	860 044
Konsernbidrag	52 330 331	21 671 366
+/- Permanente forskjeller	(16 665 788)	(25 481 065)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 208 168	1 966 548
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(3 694 181)	
Årets skattegrunnlag	18 802 174	(983 107)
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	4 136 478	
Sum	4 136 478	
+/- Endring i utsatt skatt	326 923	(648 924)
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 463 401	(648 924)
Betalbar skatt i skattekostnad	4 136 478	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(941 554)	
Betalbar skatt i balansen	3 194 924	0

Note 21 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet har realisert aksjene i datterselskapene Bruerveien 36 AS, XBO Eiendom AS, Fagerheimgata 16 AS og Verpetveien 34 AS med gevinst i 2022.

I tillegg er eiendommene Spireaveien 9 i Oslo kommune og Hytteveien 11 i Vestby kommune utfisjonert i 2022 gjennom "drop-down"-fisjoner. XBO Eiendom AS har vært overtakende selskap for Spireaveien 9, og eiendommen inngår da i salget av aksjene i XBO Eiendom AS i 2022. Datterselskapet Hytteveien 11 AS er overtakende selskap i forbindelse med fisjonen av Hytteveien 11.



Til generalforsamlingen i Landlord Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Landlord Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 19 839 757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Presisering

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening

Penneo Dokument ID: KJBF8-0GY2-6ODE6-1YCS6-YCDJC-LLN00



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Moss, den 21. august 2022

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen

Statsautorisert revisor

Penneo Dokument ID: KJBF8-0GY2-6ODE6-1YCS6-YCDJC-LLN00



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."

Rune Madsen

Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: 9578-5999-4-1213916

IP: 84.234.xxx.xxx

2022-08-21 21:54:11 UTC



Rune Madsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: 9578-5999-4-1213916

IP: 84.234.xxx.xxx

2022-08-21 21:54:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KJBF8-0GY12-6ODE6-1YC56-YCDJC-LLN00

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>