



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 107 535
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOCUS LIVING MIDCO I AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Karoline Kvinge Toften
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	388 280	16 122
Sum kostnader		388 280	16 122
Driftsresultat		-388 280	-16 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	1 306 751	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 676 240	1 557 093
Annen renteinntekt		88 173	64 490
Sum finansinntekter		9 071 164	1 621 583
Nedskrivning aksjer i datter	3	20 500 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	6 079 796	969 978
Annen rentekostnad	5	8 299 143	914 577
Annen finanskostnad			1 732 275
Sum finanskostnader		34 878 939	3 616 830
Netto finans		-25 807 775	-1 995 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 196 055	-2 011 369
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 351 601	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 844 454	-2 011 369
Årsresultat		-24 844 454	-2 011 369
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-24 844 454	-2 011 369
Sum overføringer og disponeringer	7	-24 844 454	-2 011 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3,8	68 245 727	90 869 648
Lån til foretak i samme konsern	4	124 895 485	119 208 074
Andre langsiktige fordringer		1 800 743	
Sum finansielle anleggsmidler		194 941 955	210 077 722
Sum anleggsmidler		194 941 955	210 077 722
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader			186 647
Andre kortsiktige fordringer		117 944	107 083
Konsernfordringer	4	31 450 394	2 563 083
Sum fordringer		31 568 338	2 856 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 819	648 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 819	648 710
Sum omløpsmidler		31 657 157	3 505 523
SUM EIENDELER		226 599 112	213 583 245
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	29 792 462	1 000 420



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		29 822 462	1 030 420
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	26 855 823	2 011 369
Sum opptjent egenkapital		-26 855 823	-2 011 369
Sum egenkapital	7	2 966 639	-980 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	133 900 000	133 900 000
Langsiktig konserngjeld	4	87 194 361	74 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		221 094 361	207 900 000
Sum langsiktig gjeld		221 094 361	207 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 975	3 404 765
Betalbar skatt	6	0	0
Kortsiktig konserngjeld	4	898 756	969 977
Annen kortsiktig gjeld		1 565 381	2 289 452
Sum kortsiktig gjeld		2 538 112	6 664 194
Sum gjeld		223 632 473	214 564 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 599 112	213 583 245



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 095 959	2 908 609
Annen driftsinntekt		4 765	13 634
Sum inntekter		11 100 724	2 922 243
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 315 930	831 816
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	16 400 000	
Annen driftskostnad	1	4 908 029	1 279 635
Sum kostnader		24 623 959	2 111 451
Driftsresultat		-13 523 235	810 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 648	64 632
Annen finansinntekt			3 659
Sum finansinntekter		102 648	68 291
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	5 080 374	969 977
Annen rentekostnad	5	8 299 547	1 460 736
Annen finanskostnad			1 193 524
Sum finanskostnader		13 379 921	3 624 237
Netto finans		-13 277 273	-3 555 946
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 800 508	-2 745 154
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-4 554 780	-288 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 245 728	-2 457 019
Årsresultat		-22 245 728	-2 457 019
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-22 245 728	-2 457 019
Sum overføringer og disponeringer	7	-22 245 728	-2 457 019



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2, 3	702 825	3 674 193
Sum immaterielle eiendeler		702 825	3 674 193
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	211 482 673	229 953 950
Sum varige driftsmidler		211 482 673	229 953 950
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 266 009	
Sum finansielle anleggsmidler		2 266 009	
Sum anleggsmidler		214 451 507	233 628 143
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		290 845	370 167
Forskuddsbetalte kostnader			212 499
Andre kortsiktige fordringer		455 134	479 849
Konsernfordringer	4	30 143 643	1 005 990
Sum fordringer		30 889 622	2 068 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 162 786	1 832 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 162 786	1 832 939
Sum omløpsmidler		34 052 408	3 901 444
SUM EIENDELER		248 503 915	237 529 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	29 780 330	1 000 420
Sum innskutt egenkapital		29 810 330	1 030 420
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	24 807 746	2 457 016
Sum opptjent egenkapital		-24 807 746	-2 457 016
Sum egenkapital	7	5 002 584	-1 426 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	19 919 634	23 514 927
Sum avsetninger for forpliktelser		19 919 634	23 514 927
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	133 900 000	133 900 000
Langsiktig konserngjeld	4	87 194 361	74 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		221 094 361	207 900 000
Sum langsiktig gjeld		241 013 995	231 414 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		563 906	3 668 842
Betalbar skatt	6	0	32 280
Kortsiktig konserngjeld	4	0	969 977
Påløpte rentekostnader			1 732 275
Annen kortsiktig gjeld		1 923 429	1 137 882
Sum kortsiktig gjeld		2 487 335	7 541 256
Sum gjeld		243 501 330	238 956 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 503 914	237 529 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 574792

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 107 535
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOCUS LIVING MIDCO I AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Karoline Kvinge Toften
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 929 107 535
LOCUS LIVING MIDCO I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	388 280	16 122
Sum kostnader		388 280	16 122
Driftsresultat		-388 280	-16 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	1 306 751	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 676 240	1 557 093
Annen renteinntekt		88 173	64 490
Sum finansinntekter		9 071 164	1 621 583
Nedskrivning aksjer i datter	3	20 500 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	6 079 796	969 978
Annen rentekostnad	5	8 299 143	914 577
Annen finanskostnad			1 732 275
Sum finanskostnader		34 878 939	3 616 830
Netto finans		-25 807 775	-1 995 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 196 055	-2 011 369
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 351 601	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 844 454	-2 011 369
Årsresultat		-24 844 454	-2 011 369
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-24 844 454	-2 011 369
Sum overføringer og disponeringer	7	-24 844 454	-2 011 369



Organisasjonsnr: 929 107 535
LOCUS LIVING MIDCO I AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3,8		68 245 727	90 869 648
Lån til foretak i samme konsern	4	124 895 485	119 208 074
Andre langsiktige fordringer		1 800 743	
Sum finansielle anleggsmidler		194 941 955	210 077 722
Sum anleggsmidler		194 941 955	210 077 722

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Forskuddsbetalte kostnader			186 647
Andre kortsiktige fordringer		117 944	107 083
Konsernfordringer	4	31 450 394	2 563 083
Sum fordringer		31 568 338	2 856 813

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 819	648 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 819	648 710
Sum omløpsmidler		31 657 157	3 505 523

SUM EIENDELER **226 599 112** **213 583 245**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	29 792 462	1 000 420
Sum innskutt egenkapital		29 822 462	1 030 420

Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	26 855 823	2 011 369
Sum opptjent egenkapital		-26 855 823	-2 011 369



Sum egenkapital	7	2 966 639	-980 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	133 900 000	133 900 000
Langsiktig konserngjeld	4	87 194 361	74 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		221 094 361	207 900 000
Sum langsiktig gjeld		221 094 361	207 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 975	3 404 765
Betalbar skatt	6	0	0
Kortsiktig konserngjeld	4	898 756	969 977
Annen kortsiktig gjeld		1 565 381	2 289 452
Sum kortsiktig gjeld		2 538 112	6 664 194
Sum gjeld		223 632 473	214 564 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 599 112	213 583 245



Organisasjonsnr: 929 107 535
LOCUS LIVING MIDCO I AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 095 959	2 908 609
Annen driftsinntekt		4 765	13 634
Sum inntekter		11 100 724	2 922 243
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 315 930	831 816
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	16 400 000	
Annen driftskostnad	1	4 908 029	1 279 635
Sum kostnader		24 623 959	2 111 451
Driftsresultat		-13 523 235	810 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 648	64 632
Annen finansinntekt			3 659
Sum finansinntekter		102 648	68 291
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	5 080 374	969 977
Annen rentekostnad	5	8 299 547	1 460 736
Annen finanskostnad			1 193 524
Sum finanskostnader		13 379 921	3 624 237
Netto finans		-13 277 273	-3 555 946
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-4 554 780	-288 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 245 728	-2 457 019
Årsresultat		-22 245 728	-2 457 019
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-22 245 728	-2 457 019
Sum overføringer og disponeringer	7	-22 245 728	-2 457 019



Organisasjonsnr: 929 107 535
LOCUS LIVING MIDCO I AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2, 3	702 825	3 674 193
Sum immaterielle eiendeler		702 825	3 674 193
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	211 482 673	229 953 950
Sum varige driftsmidler		211 482 673	229 953 950
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 266 009	
Sum finansielle anleggsmidler		2 266 009	
Sum anleggsmidler		214 451 507	233 628 143
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		290 845	370 167
Forskuddsbetalte kostnader			212 499
Andre kortsiktige fordringer		455 134	479 849
Konsernfordringer	4	30 143 643	1 005 990
Sum fordringer		30 889 622	2 068 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 162 786	1 832 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 162 786	1 832 939
Sum omløpsmidler		34 052 408	3 901 444
SUM EIENDELER		248 503 915	237 529 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	29 780 330	1 000 420



Sum innskutt egenkapital		29 810 330	1 030 420
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	24 807 746	2 457 016
Sum opptjent egenkapital		-24 807 746	-2 457 016
Sum egenkapital	7	5 002 584	-1 426 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	19 919 634	23 514 927
Sum avsetninger for forpliktelser		19 919 634	23 514 927
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	133 900 000	133 900 000
Langsiktig konserngjeld	4	87 194 361	74 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		221 094 361	207 900 000
Sum langsiktig gjeld		241 013 995	231 414 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		563 906	3 668 842
Betalbar skatt	6	0	32 280
Kortsiktig konserngjeld	4	0	969 977
Påløpte rentekostnader			1 732 275
Annen kortsiktig gjeld		1 923 429	1 137 882
Sum kortsiktig gjeld		2 487 335	7 541 256
Sum gjeld		243 501 330	238 956 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 503 914	237 529 587



Organisasjonsnr: 929 107 535
LOCUS LIVING MIDCO I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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.



Organisasjonsnr: 929 107 535
LOCUS LIVING MIDCO I AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Locus Living Midco I AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Locus Living Midco I AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: G6KFA-XUEAL-FV51B-B1ZFE-ONC37-BZZYM



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."

Hjemgård, Øyvind

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 08:03:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G6KFA-XJEAJ-FVSTB-B1ZFE-ON037-BZZYM

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/validator>

Årsberetning for 2023 fra styret i

Locus Living Midco I AS

Virksomhetens formål og hvor den drives

Selskapet er morselskap i konsernet Locus Living Midco I. Virksomheten til selskapet er handel med og investering i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i andre selskap med liknende virksomhet. Datterselskaper har alle som virksomhet å investere i fast eiendom eller selskap som eier fast eiendom, og alt som står i forbindelse med dette.

Selskapenes forretningsadresse er i Oslo.

Utvikling, resultat og fortsatte drift

Selskapet ble stiftet i mars 2022 og ervervet ila 2022 100 % av aksjene i seks selskaper, som alle eier eiendom i Bergen kommune. Eiendomsporteføljen består primært av bolig for utleie, som er i tråd med investeringsmandatet. Konsernet skal etter planen ikke foreta ytterligere investeringer, men videreutvikle eksisterende eiendomsportefølge.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av konsernets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2023.

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av konsernets stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

Arbeidsmiljø

Konsernet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt eller avsatt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder.

Likestilling

Styret består av én kvinne og fire menn. Frem til nå har selskapets eiere ikke funnet de nødvendig å gjennomføre særskilte likestillingstiltak og har heller ikke funnet det påkrevet å planlegge iverksatt slike.



Ytre miljø

Konsernet virksomhet forurenses ikke det ytre miljø mer enn hva som er naturlig for denne type virksomhet.

Oslo, den 26. april 2024

Styret i Bergen Premium Midco I AS


Anders Ombudstvedt
Styreleder

Mads Mortensen
Styremedlem

Marius Christian Herud
Styremedlem

Marianne Thunes
Styremedlem

Arnstein Rød
Styremedlem

 SkCo1MrZC-BJ62Jfrb0



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 13:47

SENT BY OWNER:
Karoline Kvinge Toften · 23.04.2024 12:38

DOCUMENT ID:
BJ62Jfrb0

ENVELOPE ID:
SkCo1MrZC-BJ62Jfrb0

DOCUMENT NAME:
Locus Living Midco I AS - Styrets årsberetning 2023.pdf
2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Locus Living Midco I AS - Styrets årsberetning 2023.pdf-pAdES-S11 UbgMSWA.pdf
Locus Living Midco I AS - Styrets årsberetning 2023.pdf-pAdES-Ske GcgGSZ0.pdf
Locus Living Midco I AS - Styrets årsberetning 2023.pdf-pAdES-Hy Q0yfs-C.pdf
Locus Living Midco I AS - Styrets årsberetning 2023.pdf-pAdES-S1g csgfHW0.pdf
Locus Living Midco I AS - Styrets årsberetning 2023.pdf-pAdES-Sy NJxGHZC.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marius Christian Herud marius.herud@malling.no	Signed Authenticated	23.04.2024 15:30 23.04.2024 15:27	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/03/02) IP: 217.173.250.3
Marianne Thunes marianne@manali.no	Signed Authenticated	24.04.2024 10:50 24.04.2024 10:47	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 63/05/02) IP: 77.16.77.207
Anders Ombudstvedt anders.ombudstvedt@malling.no	Signed Authenticated	24.04.2024 12:30 24.04.2024 12:28	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/08/01) IP: 217.173.250.3
Arnstein Rød arnstein.rod@colliers.com	Signed Authenticated	24.04.2024 13:41 24.04.2024 13:38	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 74/07/16) IP: 84.214.9.176
Mads Mortensen mads.mortensen@malling.no	Signed Authenticated	25.04.2024 13:47 25.04.2024 13:45	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 69/09/12) IP: 217.173.250.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Malling

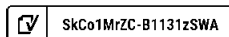
Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 Oslo

(+47) 24 02 80 00
post@malling.no
malling.no

NO 985 081654 MVA

KONSERNREGNSKAP 2023

Locus Living Midco I AS





Locus Living Midco I AS

Resultatregnskap per 31.12.2023

	Noter	Mor 2022	Mor 2023	Konsern 2022	Konsern 2023
DRIFTSINNEKTER					
Leieinntekter		0	0	2 908 609	11 095 959
Andre driftsinntekter		0	0	13 634	4 765
SUM DRIFTSINNEKTER		0	0	2 922 243	11 100 724
DRIFTSKOSTNADER					
Andre driftskostnader	1	16 122	388 280	1 279 635	4 908 030
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0	831 816	3 315 930
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0	0	16 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		16 122	388 280	2 111 451	24 623 959
DRIFTSRESULTAT		-16 122	-388 280	810 792	-13 523 235
FINANSPOSTER					
Inntekter på investering i datterselskaper	4	0	1 306 751	0	0
Renter og andre finansinntekter	4	1 621 583	7 764 413	68 291	102 648
Renter og andre finanskostnader	5	-3 616 829	-14 378 939	-3 624 237	-13 379 921
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	3	0	-20 500 000	0	0
NETTO FINANSPOSTER		-1 995 247	-25 807 775	-3 555 946	-13 277 273
RESULTAT FØR SKATT		-2 011 369	-26 196 055	-2 745 154	-26 800 508
Skattekostnad på resultat	6	0	1 351 601	288 135	4 554 780
ÅRETS RESULTAT		-2 011 369	-24 844 454	-2 457 019	-22 245 728
Overføringer:					
Utbytte		0			
Konsernbidrag		0			
Annen egenkapital		-2 011 369	-24 844 454	-2 457 019	-22 245 728
Sum overføringer	7	-2 011 369	-24 844 454	-2 457 019	-22 245 728



Locus Living Midco I AS

Balanse per 31.12.2023

	Noter	Mor 2022	Mor 2023	Konsern 2022	Konsern 2023
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Goodwill	2, 3	0	0	3 674 193	702 825
Sum immaterielle eiendeler		0	0	3 674 193	702 825
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	0	0	229 953 950	211 482 673
Sum varige driftsmidler		0	0	229 953 950	211 482 673
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	3, 8	90 869 648	68 245 727	0	-0
Lån til foretak i samme konsern	4	119 208 074	124 895 485	0	0
Andre langsiktige fordringer		0	1 800 743	0	2 266 009
Sum finansielle anleggsmidler		210 077 722	194 941 955	0	2 266 009
SUM ANLEGGSMIDLER		210 077 722	194 941 955	233 628 143	214 451 507
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		0	0	370 167	290 845
Konsernfordringer	4	2 563 083	31 450 394	1 005 990	30 143 643
Andre kortsiktige fordringer		293 730	117 944	692 348	455 134
Sum fordringer		2 856 813	31 568 338	2 068 505	30 889 622
Bankinnskudd og kontanter		648 710	88 819	1 832 939	3 162 786
SUM OMLØPSMIDLER		3 505 523	31 657 157	3 901 444	34 052 408
SUM EIENDELER		213 583 245	226 599 112	237 529 587	248 503 914



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	7,9	30 000	30 000	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	1 000 420	29 792 462	1 000 420	29 780 330
Sum innskutt egenkapital		1 030 420	29 822 462	1 030 420	29 810 330
Innskutt egenkapital					
Annen opptjent egenkapital	7	-2 011 369	-26 855 823	-2 457 016	-24 807 746
Sum opptjent egenkapital		-2 011 369	-26 855 823	-2 457 016	-24 807 746
SUM EGENKAPITAL		-980 949	2 966 639	-1 426 596	5 002 584

GJELD

Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	6	0	0	23 514 927	19 919 634
Sum avsetning for forpliktelser		0	0	23 514 927	19 919 634
Annen langsiktig gjeld					
Obligasjonslån	5	133 900 000	133 900 000	133 900 000	133 900 000
Lån fra foretak i samme konsern	4	74 000 000	87 194 361	74 000 000	87 194 361
Sum annen langsiktig gjeld		207 900 000	221 094 361	207 900 000	221 094 361
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		3 404 765	73 975	3 668 842	563 906
Betalbar skatt	6	0	0	32 280	0
Konserngjeld	4	969 977	898 756	969 977	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld		2 289 452	1 565 381	2 870 157	1 923 429
Sum kortsiktig gjeld		6 664 194	2 538 112	7 541 256	2 487 335
SUM GJELD		214 564 194	223 632 473	238 956 183	243 501 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 583 245	226 599 112	237 529 587	248 503 914

Oslo, 23.04.2024
Styret i Locus Living Midco I AS


Anders Ombudstvedt
Styreleder

Mads Mortensen
Styremedlem

Marius Christian Herud
Styremedlem

Marianne Thunes
Styremedlem

Arnstein Rød
Styremedlem

 SkCo1MrZC-B1131zSWA



Locus Living Midco I AS

Kontantstrømpoppstilling per 31.12.2023

	Mor 2022	Mor 2023	Konsern 2022	Konsern 2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	-2 011 369	-26 196 055	-2 745 154	-26 800 508
Periodens betalte skatt	0	0	0	-32 280
Ordinære avskrivninger	0	0	831 816	3 315 930
Nedskrivninger	0	20 500 000	0	16 400 000
Endring i kundefordringer	0	0	-370 167	79 322
Endring i lev.gjeld	3 404 765	-3 330 790	3 668 842	-3 104 936
Endring i andre tidsavgrensningsposter	0	0	0	-117 132
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 393 397	-9 026 846	1 385 337	-10 259 603
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Inn/utbetalinger ved etteroppgjør investeringer	0	2 219 177	0	2 219 177
Utbetalinger ved kjøp av eiendom	0	0	-210 624 617	-884 576
Vederlag salg av aksjer og andeler	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-90 869 649	0	0	0
Innbetalinger ved utbytter fra døtre	0	0	0	0
Utbetalinger ved kapitalinnskudd i døtre	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-90 869 649	2 219 177	-210 624 617	1 334 601
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Innbetaling fra opptak av langsiktig gjeld	207 900 000	0	207 900 000	13 194 361
Inn/utbetaling lån til datterselskaper	-119 795 190	7 506 950	0	0
Endring i kortsiktige konsernposter	0	0	0	36 013
Endring andre fordringer	-293 731	-535 102	-692 349	-2 028 795
Endring kortsiktig gjeld	2 289 451	-724 071	3 840 135	-946 728
Innbetalinger av egenkapital	30 000	0	30 000	0
Stiftelseskostnader	-5 570	-0	-5 570	0
Utbetalinger til aksjonærer	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	90 124 961	6 247 776	211 072 216	10 254 851
Netto endring i bankinnskudd m.v.	648 710	-559 891	1 832 939	1 329 848
Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.	0	648 710	0	1 832 939
Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.	648 710	88 819	1 832 939	3 162 786
Endring	648 710	-559 891	1 832 939	1 329 848



Locus Living Midco I AS

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieintensiver i form av leiefritak og andre rabatter periodiseres lineært over leieperioden slik at inntektene innregnes lineært over leieperioden. Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Felleskostnadene nettoføres i regnskapet.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

I henhold til unntaksreglene for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel i konsernet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Varige driftsmidler innregnes til kostpris ved anskaffelse og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner.

Varige driftsmidler nedskrives til gjennvinbart beløp ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Gjennvinbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved anskaffelse.

Ved salg av driftsmidler, beregnes gevinst eller tap basert på bokførte verdier på salgstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til vækeretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Aksjer i datterselskap


Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene, inkludert transaksjonskostnader. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Konsolidering av selskaper i konsernet

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen til konsernet som én økonomisk enhet. Alle selskapene som innregnes har benyttet konsistente prinsipper, og alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

Eierandeler i selskaper der konsernet har kontroll (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og til den dagen slik kontroll opphører. Kontroll vil foreligge når konsernet har makt til å styre datterselskapet, er eksponert for eller har rettighet til variabel avkastning fra datterselskapet og kan påvirke størrelsen på avkastningen i datterselskapet.

 SkCo1MrZC-B1131zSWA



Kjøp og salg av virksomhet

Virksomhetssammenslutninger ved kjøp regnskapsføres ved bruk av overtagelsesmetoden. Ved oppkjøp av datterselskap foretas en virkelig verdianalyse, og eiendeler og gjeld blir vurdert til virkelig verdi ved oppkjøpet. Merverdier innregnes i konsernregnskapet netto etter utsatt skatt, og residualverdien i oppkjøpet vil utgjøre goodwill. Dersom det er minoritetsinteresser i det oppkjøpte selskapet, vil disse få sin andel av henførte eiendeler og gjeld, inkludert goodwill.

Når en virksomhet blir solgt, måles gevinsten som forskjell mellom salgssum og virksomhetens bokførte egenkapital, redusert med eventuelle gjenstående merverdier knyttet til virksomheten. Pådratte salgsutgifter vil redusere gevinsten/øke tapet. Gevinsten rapporteres før skatt, og virksomhetens tilhørende skatt vil resultatføres på linjen for skattekostnad.

Kontantstrømpoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømpoppstillingen er indirekte metode lagt til grunn. Likvidier omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kontantekvivalenter.

Note 1 - Lønnskostnader

Lønn, pensjon og annen godtgjørelse til ansatte

Ingen av selskapene i konsernet har ansatte, og ingen av selskapene har hatt lønn- eller personalkostnader i 2023.

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelser til styret, og heller ikke gitt lån eller sikkerhet for styret eller andre ledende personer.

Ingen av selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om offentlig tjenestepensjon.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsern

	Tomter, bygninger, tekniske installasjoner mm	Merverdier konsern	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	122 637 982	108 129 575	3 692 402	234 459 959
Tilgangene kjøpte anleggsmidler	884 576	0	0	884 576
Endring i kostpris ifbm etteroppgjør	0	-2 219 177	-392 115	-2 611 292
Anskaffelseskost 31.12	123 522 558	105 910 398	3 300 287	232 733 243
Akkumulerte avskrivninger 31.12	2 217 111	18 483 354	82 281	4 147 746
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	800 000	13 084 819	2 515 181	16 400 000
Balanseført verdi 31.12	120 505 447	90 977 225	702 825	212 185 498
Årets avskrivninger	1 776 773	1 475 085	64 072	3 315 930
Årets nedskrivninger	800 000	13 084 819	2 515 181	16 400 000
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	0 - 50 år*	0 - 50 år*	50 år	

* Andelen merverdi allokert til tomt avskrives ikke

Goodwill er residualverdien mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet. Goodwill i konsernregnskapet oppstår som en konsekvens av at utsatt skatt ikke kan neddiskonteres og består av forskjellen mellom utsatt skatt til nominell verdi og latent skatt ved oppkjøp. Balanseført goodwill kommer kun fra oppkjøpt virksomhet.

Konsernets virksomhet er utleie av fast eiendom, og samtlige virksomhetsskjøp er med bakgrunn i erverv av fast eiendom. Ettersom fast eiendom stort sett anses å ha en levetid på 50 år, anses goodwill som oppstår i forbindelse med erverv av fast eiendom å ha en tilsvarende levetid. Goodwill som stammer fra virksomhetsskjøp avskrives derfor over 50 år i konsernregnskapet.



Note 3 - Nedskrivningsvurderinger

Konsern

Konsernet har vesentlige langsiktige eiendeler i form av materielle (varige driftsmidler) og immaterielle eiendeler, ref note 2. De balanseførte eiendelene overvåkes løpende, og dersom det er indikatorer på at verdiene av eiendelene ikke lenger er gjenvinnbare, vil det bli foretatt verdifallstest for å sjekke om eiendelene fortsatt kan forsvare sine regnskapsførte verdier. Dersom nye estimater konkluderer med at verdiene ikke lenger er gjenvinnbare, foretas nedskrivning av eiendelene til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi (neddiskontert kontantstrøm).

Hver eiendom er en egen vurderingsenhet og testes for verdifall gjennom verddivurdering. Verddivurderinger av eiendommene utføres av eksternt part halvårlig, og er basert på fremtidige kontantstrømmer neddiskontert med et gitt avkastningskrav. Fremtidig kontantstrømmer estimeres på bakgrunn av gitte forutsetninger om den enkelte eiendom, og selskapets planer for denne. I de tilfeller hvor estimert virkelig verdi overstiger de bokførte verdiene av investeringen i konsernregnskapet, foretas det nedskrivning av investeringene. Konserngoodwill nedskrives før øvrige merverdier og varige driftsmidler.

Det er foretatt følgende nedskrivninger i konsernregnskapet per portefølje i 2023:

Investering	Nedskrivning fast eiendom	Nedskrivning merverdier i konsernet	Nedskrivning goodwill	Sum nedskrivning
Aperio	800 000	353 379	146 621	1 300 000
BP 7 Eiendom	0	7 064 761	835 239	7 900 000
Breviksbakken 1A	0	696 361	203 639	900 000
Breviksbakken 1B	0	85 644	314 356	400 000
Engen 8	0	0	0	0
Hans Tanks Gate 5	0	4 884 674	1 015 326	5 900 000
Sum nedskrivninger konsernverdier	800 000	13 084 819	2 515 181	16 400 000

Mor

Morselskapets eiendeler består i hovedsak av investeringer i datterselskaper. Investeringene følges opp løpende gjennom året etter samme prinsipp som beskrevet for investeringene i konsernet over. Det er gjort følgende nedskrivninger av aksjene i døtre i 2023:

Datterselskap	Nedskrivning aksjer
Aperio	4 000 000
BP 7 Eiendom	7 100 000
Breviksbakken 1A	1 300 000
Breviksbakken 1B	1 300 000
Engen 8	400 000
Hans Tanks Gate 5	6 400 000
Sum nedskrivning aksjer i datter	20 500 000



Note 4 - Transaksjoner og mellomværender med nærstående parter

Konsern	2022	2023
Langsiktige lån til datterselskaper	-	-
Kortsiktige fordringer (til gode konsernbidrag fra Locus Living AS)	1 005 990	30 143 643
Sum konsernfordringer	1 005 990	30 143 643
Langsiktig lån fra Locus Living AS	74 000 000	87 194 361
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	969 977	-
Sum konserngjeld	74 969 977	87 194 361

Langsiktige konsernlån er usikret og renteberegnes på markedsmessige vilkår.
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Mor

	2022	2023
Langsiktige lån til datterselskaper	119 208 074	124 895 485
Kortsiktige fordringer (til gode konsernbidrag)	2 563 083	31 450 394
Sum konsernfordringer	121 771 157	156 345 879
Langsiktig lån fra Locus Living AS	74 000 000	87 194 361
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	969 977	898 756
Sum konserngjeld	74 969 977	88 093 117

Langsiktige konsernlån er usikret og renteberegnes på markedsmessige vilkår.
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Note 5 - Rentebærende gjeld

Selskapet har et langsiktig obligasjonslån pålydende kr 133.900.000 fra Storebrand Livsforsikring AS. Lånet forfaller i sin helhet 30.09.2025 og har en rentesats på 3 mnd Nibor + 2,00% p.a som forfaller kvartalsvis. Iht klausul i låneavtalen skal forholdet mellom utestående lån og markedsverdi av eiendommene (LTV) utgjøre maksimalt 75 %. Vilåret er oppfylt per 31.12.2023.

Datterselskapenes eiendommer er stilt som sikkerhet for lånet. Långiver har i tillegg pant i selskapets aksjer, fordringer og bankkonti.



Note 6 - Skatter

	Mor 2022	Mor 2023	Konsern 2022	Konsern 2023
Skatt i resultatregnskapet				
Resultat før skattekostnad	-2 011 369	-26 196 055	-2 745 154	-26 800 508
Betalbar skatt	0	0	32 280	0
Endring i utsatt skatt	0	-1 351 601	-320 415	-4 554 780
Skattekostnad	0	-1 351 601	-288 135	-4 554 780

Effektiv skattesats	0 %	5 %	10 %	17 %
---------------------	-----	-----	------	------

Avstemming av skattekostnaden

22 % av resultat før skattekostnad	-442 501	-5 763 132	-603 934	-5 896 112
Nedskrivning datterselskaper	0	4 510 000	0	0
Av- og nedskrivning goodwill	0	0	4 006	567 436
Mottatte konsernbidrag	221 318	0	221 318	0
Andre ikke skattepliktige inntekter	0	0	0	89
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	-1 225	0	-1 214	7 920
Effekt kjøpte selskaper	0	0	-444 966	0
Endring i ikke bokført utsatt skattefordel	222 409	-98 469	536 655	765 887
Skattekostnad	0	-1 351 601	-288 135	-4 554 780

Skatt i balansen

Utsatt skatt

Ved beregning av utsatt skatt er det tatt hensyn til følgende midlertidige forskjeller per 31.12

Varige driftsmidler	0	0	106 448 150	87 529 133
Avsetning til tap på fordringer	0	0	-134 534	-90 000
Sum midlertidige forskjeller	0	0	106 313 616	87 439 133
Underskudd til fremføring	-1 010 949	-563 361	-10 419 901	-11 486 099
Sum beregningsgrunnlag utsatt skatt i balansen	-1 010 949	-563 361	95 893 715	75 953 034
Beregnet utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	-222 409	-123 939	21 096 617	16 709 668
Skattefordel ikke balanseført	222 409	123 939	2 418 310	3 209 966
Utsatt skatt i balansen	0	0	23 514 927	19 919 634

Endring utsatt skatt i skattekostnaden fremkommer som følger

Endring utsatt skatt i balansen	0	0	23 514 927	- 3 595 293
Utsatt skatt merverdier ved oppkjøp	0	0	- 23 692 402	-
Endring utsatt skatt i skattekostnaden kjøpte selskaper	0	0	142 940	-
Korreksjon utsatt skatt på merverdier P&C	0	0	-	392 115
Skatt på konsernbidrag tatt over skattekostnaden	0	0	-	- 1 351 601
Utsatt skatt i skattekostnaden	0	0	320 416	- 4 554 780

Betalbar skatt

Resultat før skatt	-2 011 369	-26 196 055	-2 745 154	-26 800 508
Nedskrivning datterselskaper	0	20 500 000	0	0
Av- og nedskrivning goodwill	0	0	18 209	2 579 253
Mottatt konsernbidrag	1 005 990	7 450 394	1 005 990	6 143 643
Andre ikke-skattepliktige inntekter	0	-1 306 751	0	0
Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	-5 570	0	-5 520	36 404
Kjøpte selskaper	0	0	-1 372 847	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0	719 251	17 092 143
Sum skattepliktig inntekt	-1 010 949	447 588	-2 380 070	-949 065
Overført til/bruk av fremførbart underskudd	1 010 949	-447 588	2 526 796	949 065
Sum skattegrunnlag	0	0	146 726	0
Sum betalbar skatt	0	0	32 280	0



Note 7 - Egenkapital

Konsern

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	30 000	1 000 420	-2 457 016	-1 426 596
Årets resultat			-22 245 728	-22 245 728
Mottatt konsernbidrag	0	0	28 792 042	28 792 042
Feil tidligere år			-117 134	-117 134
Egenkapital 31.12.	30 000	1 000 420	3 972 164	5 002 584

Mor

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	30 000	1 000 420	-2 011 369	-980 949
Årets resultat			-24 844 454	-24 844 454
Konsernbidrag	0	28 792 042		28 792 042
Egenkapital 31.12.	30 000	29 792 462	-26 855 823	2 966 639

Note 8 - Investering i datterselskaper

Selskapets navn	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi 31.12	Egenkapital 31.12	Resultat 31.12
Aperio AS	100,00 %	9 074 384	8 934 319	-2 917 429
BP 7 Eiendom AS	100,00 %	3 190 192	-8 459 850	-567 552
Breiviksbakken 1A AS	100,00 %	14 110 985	97 438	296 276
Breiviksbakken 1B AS	100,00 %	15 142 324	120 813	557 166
Engen 8 AS	100,00 %	6 850 232	-212 314	-269 124
Hans Tanks Gate 5 AS	100,00 %	19 877 610	-1 525 714	-45 367

Alle datterselskaper i konsernet har forretningskontor og er konsolidert i konsernregnskapet.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen består av følgende aksjeklasser

	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30,00	30 000
Totalt	1 000		30 000

Samtlige aksjer eies av Locus Living AS.



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 13:46

SENT BY OWNER:
Karoline Kvinge Toften · 23.04.2024 12:38

DOCUMENT ID:
B1131zSWA

ENVELOPE ID:
SkCo1MrZC-B1131zSWA

DOCUMENT NAME:

Locus Living Midco I - Konsernregnskap 2023.pdf
11 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Locus Living Midco I - Konsernregnskap 2023.pdf-pAdES-S1lUbgM
SWA.pdf
Locus Living Midco I - Konsernregnskap 2023.pdf-pAdES-SkeGcgG
SZ0.pdf
Locus Living Midco I - Konsernregnskap 2023.pdf-pAdES-HyQ0yfs-
C.pdf
Locus Living Midco I - Konsernregnskap 2023.pdf-pAdES-S1gcsgfH
W0.pdf
Locus Living Midco I - Konsernregnskap 2023.pdf-pAdES-SyNjxGH
ZC.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marius Christian Herud marius.herud@malling.no	Signed Authenticated	23.04.2024 15:28 23.04.2024 15:27	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/03/02) IP: 217.173.250.3
Marianne Thunes marianne@manali.no	Signed Authenticated	24.04.2024 10:48 24.04.2024 10:47	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 63/05/02) IP: 77.16.77.207
Anders Ombudstvedt anders.ombudstvedt@malling.no	Signed Authenticated	24.04.2024 12:29 24.04.2024 12:28	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/08/01) IP: 217.173.250.3
Arnstein Rød arnstein.rod@colliers.com	Signed Authenticated	24.04.2024 13:39 24.04.2024 13:38	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 74/07/16) IP: 84.214.9.176
Mads Mortensen mads.mortensen@malling.no	Signed Authenticated	25.04.2024 13:46 25.04.2024 13:45	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 69/09/12) IP: 217.173.250.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PAdES
sealed