



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Johansen, Thor Einar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.08.2024

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, 30.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 455 018	28 501 920
Annen driftsinntekt		6 059 164	7 649 693
Sum inntekter		10 514 183	36 151 613
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-34 899 629	
Varekostnad	3	39 214 444	2 726 676
Lønnskostnad	4	6 457 569	10 747 623
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 975 259	2 198 992
Annen driftskostnad	4	16 632 598	42 359 025
Sum kostnader		29 380 241	58 032 317
Driftsresultat		-18 866 058	-21 880 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	45 792 463	24 404 842
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	5 050 686	
Annen renteinntekt		76 239	27 999
Annen finansinntekt	6	17 397 839	43 848 907
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		196 369	
Sum finansinntekter		68 513 596	68 281 748
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			12 445
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 301 690	
Annen rentekostnad		50 559 155	25 422 683
Annen finanskostnad		206 034	45 158
Sum finanskostnader		52 066 879	25 480 287
Netto finans		16 446 717	42 801 461
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 419 341	20 920 758
Skattekostnad på resultat	8	-4 124 456	-5 153 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 705 115	26 074 663



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		1 705 115	26 074 663
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 705 115	26 074 663
Totalresultat		1 705 115	26 074 663
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte			8 000 000
Avgitt konsernbidrag			750 000
Avsatt til annen egenkapital		1 705 115	17 324 663
Sum overføringer og disponeringer		1 705 115	26 074 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	9 503 295	5 333 249
Sum immaterielle eiendeler		9 503 295	5 333 249
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	34 721 985	38 607 947
Maskiner og anlegg	5	138 293	208 034
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	6 918 478	11 673 325
Sum varige driftsmidler		41 778 755	50 489 307
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	530 170 750	440 687 491
Lån til foretak i samme konsern	7	184 116 035	94 422 178
Investeringer i tilknyttet selskap	6	4 423 951	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	9 833 733	
Andre langsiktige fordringer		4 002 321	2 144 321
Sum finansielle anleggsmidler		732 546 791	537 253 990
Sum anleggsmidler		783 828 842	593 076 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	40 283 159	5 383 530
Fordringer			
Kundefordringer		619 724	1 208 293
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	8 174 403	4 074 779
Konsernfordringer	7	48 261 634	24 005 943
Sum fordringer		57 055 761	29 289 015
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	9 854	13 486
Sum investeringer		9 854	13 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	8 077 675	4 242 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 077 675	4 242 754
Sum omløpsmidler		105 426 449	38 928 784
SUM EIENDELER		889 255 291	632 005 329
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	128 756	130 000
Sum innskutt egenkapital		128 756	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 527 827	3 962 486
Sum opptjent egenkapital		2 527 827	3 962 486
Sum egenkapital	14	2 656 583	4 092 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	763 298 303	487 884 131
Langsiktig konserngjeld	7	83 602 713	77 275 543
Sum annen langsiktig gjeld		846 901 016	565 159 674
Sum langsiktig gjeld		846 901 016	565 159 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 850 932	4 674 234
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		255 355	709 520
Kortsiktig konserngjeld	7	3 698 824	1 784 802
Annen kortsiktig gjeld		33 892 581	55 584 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		39 697 692	62 753 169
 Sum gjeld		 886 598 709	 627 912 843
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 889 255 291	 632 005 329



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 556 865	34 380 667
Annen driftsinntekt		91 351 977	69 705 026
Sum inntekter	3	125 908 843	104 085 693
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	-72 319 747	
Varekostnad	4	76 844 677	4 382 195
Lønnskostnad	5	17 407 948	16 421 339
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	7 503 532	7 440 550
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		-29 000 000
Annen driftskostnad	5	71 018 278	69 121 808
Sum kostnader		100 454 689	68 365 892
Driftsresultat		25 454 154	35 719 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 370	73 767
Annen finansinntekt	7	17 984 669	43 854 874
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		196 369	
Sum finansinntekter		18 305 408	43 928 641
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			12 445
Annen rentekostnad		54 532 437	33 027 524
Annen finanskostnad		206 034	45 208
Sum finanskostnader		54 738 471	33 085 177
Netto finans		-36 433 063	10 843 464
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 978 909	46 563 265
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 755 519	262 224
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 734 428	46 301 041
Årsresultat	9	-12 734 428	46 301 041



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 734 428	46 301 041
Totalresultat		-12 734 428	46 301 041
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			46 301 038
Overført fra annen egenkapital		-12 734 428	
Sum overføringer og disponeringer		-12 734 428	46 301 038



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		716 302 699	700 368 627
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		9 311 749	13 633 080
Sum varige driftsmidler	6	725 614 448	714 001 707
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	56 853 160	
Lån til foretak i samme konsern	10	7 857	
Investeringer i tilknyttet selskap	11	4 423 951	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		9 833 733	
Andre langsiktige fordringer		4 058 284	2 307 144
Sum finansielle anleggsmidler		75 176 986	2 307 144
Sum anleggsmidler		800 791 433	716 308 851
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	40 283 159	6 288 484
Fordringer			
Kundefordringer	12	8 079 681	7 072 938
Andre kortsiktige fordringer	5, 13	9 725 137	4 806 153
Konsernfordringer	10	582 274	
Sum fordringer		18 387 093	11 879 091
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		9 854	13 486
Sum investeringer		9 854	13 486
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	10 057 791	7 226 773



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 057 791	7 226 773
Sum omløpsmidler		68 737 897	25 407 834
SUM EIENDELER		869 529 330	741 716 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	128 756	130 000
Beholdning av egne aksjer	15		
Sum innskutt egenkapital		128 756	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	11 797 758	34 589 897
Udisponert resultat			3
Sum opptjent egenkapital		11 797 758	34 589 900
Sum egenkapital	9	11 926 514	34 719 900
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	12 224 477	10 482 147
Sum avsetninger for forpliktelser		12 224 477	10 482 147
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	795 116 244	595 069 034
Langsiktig konserngjeld	10	1 204 736	
Øvrig langsiktig gjeld		5 873 212	456 324
Sum annen langsiktig gjeld		802 194 192	595 525 358
Sum langsiktig gjeld		814 418 669	606 007 505
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 997 391	6 140 618
Betalbar skatt	8	13 189	1 200 073
Skyldig offentlige avgifter		1 063 429	1 364 521



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig konserngjeld	10	1 248 028	
Annen kortsiktig gjeld		36 862 110	92 284 068
Sum kortsiktig gjeld		43 184 147	100 989 280
Sum gjeld		857 602 815	706 996 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		869 529 330	741 716 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 743552

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap 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: Johansen, Thor Einar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2024

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, 07.09.2024



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 455 018	28 501 920
Annen driftsinntekt		6 059 164	7 649 693
Sum inntekter		10 514 183	36 151 613
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-34 899 629	
Varekostnad	3	39 214 444	2 726 676
Lønnskostnad	4	6 457 569	10 747 623
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 975 259	2 198 992
Annen driftskostnad	4	16 632 598	42 359 025
Sum kostnader		29 380 241	58 032 317
Driftsresultat		-18 866 058	-21 880 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	45 792 463	24 404 842
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	5 050 686	
Annen renteinntekt		76 239	27 999
Annen finansinntekt	6	17 397 839	43 848 907
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		196 369	
Sum finansinntekter		68 513 596	68 281 748
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			12 445
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 301 690	
Annen rentekostnad		50 559 155	25 422 683
Annen finanskostnad		206 034	45 158
Sum finanskostnader		52 066 879	25 480 287
Netto finans		16 446 717	42 801 461
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	8	-2 419 341	20 920 758
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 124 456	-5 153 905
Årsresultat		1 705 115	26 074 663



Årsresultat etter minoritetsinteresser	1 705 115	26 074 663
Totalresultat	1 705 115	26 074 663
Overføringer og disponeringer		
Ekstraordinært utbytte		8 000 000
Avgitt konsernbidrag		750 000
Avsatt til annen egenkapital	1 705 115	17 324 663
Sum overføringer og disponeringer	1 705 115	26 074 663



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	9 503 295	5 333 249
Sum immaterielle eiendeler		9 503 295	5 333 249
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	34 721 985	38 607 947
Maskiner og anlegg	5	138 293	208 034
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	6 918 478	11 673 325
Sum varige driftsmidler		41 778 755	50 489 307
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	530 170 750	440 687 491
Lån til foretak i samme konsern	7	184 116 035	94 422 178
Investeringer i tilknyttet selskap	6	4 423 951	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	9 833 733	
Andre langsiktige fordringer		4 002 321	2 144 321
Sum finansielle anleggsmidler		732 546 791	537 253 990
Sum anleggsmidler		783 828 842	593 076 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	40 283 159	5 383 530
Fordringer			
Kundefordringer		619 724	1 208 293
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	8 174 403	4 074 779
Konsernfordringer	7	48 261 634	24 005 943
Sum fordringer		57 055 761	29 289 015
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	9 854	13 486
Sum investeringer		9 854	13 486
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	8 077 675	4 242 754



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 077 675	4 242 754
Sum omløpsmidler		105 426 449	38 928 784
SUM EIENDELER		889 255 291	632 005 329
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	128 756	130 000
Sum innskutt egenkapital		128 756	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 527 827	3 962 486
Sum opptjent egenkapital		2 527 827	3 962 486
Sum egenkapital	14	2 656 583	4 092 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	763 298 303	487 884 131
Langsiktig konserngjeld	7	83 602 713	77 275 543
Sum annen langsiktig gjeld		846 901 016	565 159 674
Sum langsiktig gjeld		846 901 016	565 159 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 850 932	4 674 234
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		255 355	709 520
Kortsiktig konserngjeld	7	3 698 824	1 784 802
Annen kortsiktig gjeld		33 892 581	55 584 612
Sum kortsiktig gjeld		39 697 692	62 753 169
Sum gjeld		886 598 709	627 912 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		889 255 291	632 005 329



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 556 865	34 380 667
Annen driftsinntekt		91 351 977	69 705 026
Sum inntekter	3	125 908 843	104 085 693
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	-72 319 747	
Varekostnad	4	76 844 677	4 382 195
Lønnskostnad	5	17 407 948	16 421 339
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	7 503 532	7 440 550
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		-29 000 000
Annen driftskostnad	5	71 018 278	69 121 808
Sum kostnader		100 454 689	68 365 892
Driftsresultat		25 454 154	35 719 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 370	73 767
Annen finansinntekt	7	17 984 669	43 854 874
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		196 369	
Sum finansinntekter		18 305 408	43 928 641
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			12 445
Annen rentekostnad		54 532 437	33 027 524
Annen finanskostnad		206 034	45 208
Sum finanskostnader		54 738 471	33 085 177
Netto finans		-36 433 063	10 843 464
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 755 519	262 224
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 734 428	46 301 041
Årsresultat	9	-12 734 428	46 301 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 734 428	46 301 041



Totalresultat	-12 734 428	46 301 041
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital		46 301 038
Overført fra annen egenkapital	-12 734 428	
Sum overføringer og disponeringer	-12 734 428	46 301 038



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022			
BALANSE - EIENDELER						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
Utsatt skattefordel	8					
Varige driftsmidler						
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				716 302 699	700 368 627	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				9 311 749	13 633 080	
Sum varige driftsmidler	6	725 614 448	714 001 707			
Finansielle anleggsmidler						
Investering i datterselskap				7	56 853 160	
Lån til foretak i samme konsern				10	7 857	
Investeringer i tilknyttet selskap				11	4 423 951	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet					9 833 733	
Andre langsiktige fordringer					4 058 284	2 307 144
Sum finansielle anleggsmidler		75 176 986	2 307 144			
Sum anleggsmidler		800 791 433	716 308 851			
Omløpsmidler						
Varer						
Sum varer	4	40 283 159	6 288 484			
Fordringer						
Kundefordringer				12	8 079 681	7 072 938
Andre kortsiktige fordringer				5, 13	9 725 137	4 806 153
Konsernfordringer				10	582 274	
Sum fordringer		18 387 093	11 879 091			
Investeringer						
Markedsbaserte aksjer					9 854	13 486
Sum investeringer		9 854	13 486			
Bankinnskudd, kontanter og lignende						
Bankinnskudd, kontanter o. l.				14	10 057 791	7 226 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 057 791	7 226 773			



Sum omløpsmidler		68 737 897	25 407 834
SUM EIENDELER		869 529 330	741 716 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	128 756	130 000
Beholdning av egne aksjer	15		
Sum innskutt egenkapital		128 756	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	11 797 758	34 589 897
Udisponert resultat			3
Sum opptjent egenkapital		11 797 758	34 589 900
Sum egenkapital	9	11 926 514	34 719 900
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	12 224 477	10 482 147
Sum avsetninger for forpliktelses		12 224 477	10 482 147
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	795 116 244	595 069 034
Langsiktig konserngjeld	10	1 204 736	
Øvrig langsiktig gjeld		5 873 212	456 324
Sum annen langsiktig gjeld		802 194 192	595 525 358
Sum langsiktig gjeld		814 418 669	606 007 505
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 997 391	6 140 618
Betalbar skatt	8	13 189	1 200 073
Skyldig offentlige avgifter		1 063 429	1 364 521
Kortsiktig konserngjeld	10	1 248 028	
Annen kortsiktig gjeld		36 862 110	92 284 068
Sum kortsiktig gjeld		43 184 147	100 989 280
Sum gjeld		857 602 815	706 996 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		869 529 330	741 716 685



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Landlord Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landlord Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 1 705 115 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 12 734 428.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Side 1 av 2
Medlem av



Penneo Dokumentnøkkel: L40VC-1PN6X-061MY-6Q08M-25KMF-Q5CCV



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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

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 avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Selskapet har gitt lån pålydende NOK 5 916 628 til daglig leder/styrets leder/eneaksjonæren pr. 31.12.2023. Lånet er i strid med aksjelovens § 8-7, da selskapet ikke hadde tilstrekkelig egenkapital på utbetalingstidspunktet og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet, jfr. note 9.

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L40VC-1PN6X-061MY-6Q08M-25KMF-Q5CCV



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."

Madsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-08-31 14:48:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L40VC-1PN6X-06YMY-6Q08M-25KMI-Q5CCV

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 2023 Landlord Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Landlord Eiendom AS er et morselskap og er konsernspiss for 18 underliggende datterselskaper.

Randem Gaard(100 %)	Waldemar Thranesgate 57 AS (100 %)
Schweigaardsgate 58 AS(100 %)	Fredensborgveien 16 Drift AS(100 %)
Kambo Seniorcenter AS(100 %)	Waldemar Thranes gate 57 Invest AS (100 %)
Hytteveien 11 AS(100 %)	Son Kro AS(100 %)
Storgata 31 Son AS(100 %)	Vestby Park AS(100 %)
Holtegata 25 AS(100 %)	Sentrum Omsorgsbygg AS(100 %)
Mølleveien 3 AS(100 %)	Paman 1967 AS (100%)
Høgdaveien 5 AS(100 %)	Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS(100 %)
Høgdaveien 7 AS(100 %)	Dybwads gate 8 ANS (100%)

Overnevnte selskaper er investeringsselskaper innen fast eiendom som hovedsakelig driftes av Sentrum Omsorgsbygg AS og Vestby Park AS.

Selskapets og underliggende selskapers virksomhet foregår hovedsakelig i Oslo og omegn.

Selskapets og konsernets forretningskontor ligger i Vestby Kommune, i lokaler eiet av Randem Gaard AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskap og konsernspiss, Landlord Eiendom AS, utarbeider konsernregnskap der alle ovennevnte selskapene inngår.

Selskapet har egne driftsinntekter, men konsernets samlede driftsinntekter er på MNOK 126. Stor etterspørsel etter tjenestene i Sentrum Omsorgsbygg AS og i Vestby Park AS, effektiv drift og kostnadsreducerende tiltak har gjort at 2023 var et greit år på grunn av rentehevingene. Selv om konsernets driftsresultat var tilfredsstillende, endte vi med et underskudd på MNOK 12 sammenlignet med fjorårets overskudd på MNOK 46. Dette skyldes lavere finansinntekter og økte rentekostnader, samt et noe redusert driftsresultat. Dette resultatet var innenfor våre forventninger, og vi jobber aktivt med å tilpasse oss de økonomiske utfordringene.

Selskapets likviditetsbeholdning var MNOK 8 pr. 31.12.2023, mens konsernets beholdning var på MNOK 10. Selskapet og konsernet har hatt tilfredsstillende likviditet gjennom året. Konsernselskapenes evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Selskapets kortsiktige gjeld var MNOK 40, mens konsernets kortsiktige gjeld utgjorde MNOK 43. Konsernets kortsiktige gjeld utgjør ca 4,9 % av totalkapitalen i konsernregnskapet.

Driftsselskapene har erfaringsmessig lite tap på krav og reklamasjoner, og deres finansielle stilling er tilfredsstillende.

Totalkapitalen i selskapet var ved utgangen av året MNOK 889, mens konsernets var MNOK 869. Selskapets egenkapitalandel pr. 31.12.2023 var ca 0,29%, mens konsernets andel var ca 1,37%.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet for både selskapet og konsernet som helhet.

Det er heller ikke intrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet eller konsernet. Med hensyn til avsetningsforhold og prisutvikling, er det ikke noe å bemerke ut over det som kommer frem av årsregnskapet.

Frømtidig utvikling

Styret vurderer markedsutviklingen de neste årene som positiv. Til tross for utfordringene vi møtte i 2023 og tidlig 2024, ser vi med optimisme på selskapets fremtid. Det norske markedet for utleie og eiendomstransaksjoner viser



klare tegn til stabilisering, og vi har registrert en økning i etterspørselen etter våre tjenester. Eiendomsverdiene forventes å forbedre seg, noe som gir oss et godt utgangspunkt for videre vekst.

Vår virksomhet, som hovedsakelig fokuserer på utleie samt kjøp og salg av eiendommer, står sterkt posisjonert for å dra nytte av denne positive utviklingen i markedet. Med vår solide erfaring og tilpasningsdyktige forretningsstrategi, har vi et robust fundament for å styrke vår posisjon i markedet ytterligere.

Finansiell Risikoanalyse

Generelt om risiko

Finansielle risikofaktorer påvirker konsernets drift. Hovedmålet er å minimere disse risikoenes påvirkning. Grunnlaget for hovedrisikoen ligger i mulige verdiendringer hos datterselskapene, som kan være påvirket av redusert etterspørsel etter tjenestene deres eller fallende lønnsomhet.

Datterselskapene står overfor flere typer finansielle risikoer, som markeds-, kreditt- og likviditetsrisiko. For mer detaljert informasjon, henvises det til egne vurderinger i noter til årsregnskapet.

Konsernets finansielle risikostyring opererer på en desentralisert måte. Hvert datterselskap er ansvarlig for å identifisere, vurdere og, om nødvendig, benytte seg av relevante finansielle instrumenter for å håndtere sin egen risiko.

Markedsrisiko

To selskaper innenfor konsernet er bundet opp i lån fra finansinstitusjoner, og enkelte har leasingavtaler for sine driftsmidler. Dette betyr at konsernet kan påvirkes av eventuelle renteendringer, spesielt med tanke på varslede rentøkninger.

Risiko knyttet til kreditt

Kredittrelatert risiko handler om muligheten for at konsernets kunder misligholder betalinger. En slik situasjon kan svekke konsernets kontantstrøm og kreve avsetninger for mulige tap. Kundebasen er variert og inkluderer både private og offentlige aktører av forskjellige størrelser. Dette bidrar til en jevn og pålitelig kontantstrøm. For å sikre seg mot mislighold, følges det opp med rutiner for inndrivning av utestående beløp, samt kredittsjekk av kunder før avtaleinngåelse. Historisk sett har konsernet hatt minimale tap på utestående krav.

Risiko for likviditet

Denne risikotypen oppstår når konsernet muligens ikke kan dekke sine økonomiske forpliktelser grunnet mangel på likvide midler. For øyeblikket har konsernet en tilfredsstillende kontantstrøm.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Selskapet og konsernselskapene er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering og egenkapitaloverføringer av årsresultatet i Landlord Eiendom AS:

Til utbytte	0
Konsernbidrag	0
Til annen egenkapital	1 705 115
Årsoverskudd	1 705 115

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet var på om lag 340 timer i 2023, noe som utgjør om lag 1% av det totale antall arbeidstimer.



Selskapets arbeidsmiljø har historisk sett vært stabilt og trygt. Det har ikke vært rapportert om alvorlige hendelser eller ulykker. Det gode samspeilet med våre ansatte og de sosiale initiativene som har blitt tatt, har positivt påvirket den generelle driften.

Vårt konsern er dedikert til å skape et miljø hvor kvinner og menn behandles likt, uten forskjellsbehandling når det gjelder lønn, forfremmelser eller ansettelse. Av våre 24 ansatte er flertallet, med 19 representanter, kvinner.

I tråd med Diskrimineringsloven er vår forpliktelse å fremme like muligheter og rettigheter for alle, uavhengig av bakgrunn som etnisitet, nasjonalitet, kulturell arv, hudfarge, språk, religion eller tro. Vi er proaktive og systematiske i våre tiltak for å realisere lovens hensikter, og dette gjenspeiles i alle aspekter av vår virksomhet, fra ansettelsesprosesser til arbeidsvilkår, karriereutvikling og trakasseringforebygging.

Videre streber vi etter et inkluderende arbeidsmiljø der ingen diskrimineres på grunn av funksjonsnedsettelse. Vi tar proaktive steg for å sikre at våre fysiske omgivelser er tilgjengelige og brukervennlige for alle, uavhengig av deres fysiske evner.

Ytre miljø

Driftsselskapene forsøker i størst mulig grad å bruke miljøvennlige materialer og legge til rette for miljøvennlig avfallshåndtering.

Hendelser etter balansedagen

Selskapet har realisert aksjene i Fredensborgveien 16 Drift AS og Betzy Kjeldsbergs vei 10 med datterselskap i 2024. Hytteveien 62 AS ble fusjonert med Hytteveien 60 AS, med Hytteveien 62 AS som overtakende selskap i 2024.

Åpenhetsloven

For fullstendig redegjørelse for aktsomhetsvurderingen henvises det til

<https://landlord.as/Aapenhetsloven.pdf>

Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Vestby, den 29.08.2024

THOR EINAR JOHANSEN
Styrets leder



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."

Johansen, Thor Einar

Styreleder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HZWZL-2DE7H-ZBPUY-CJEJ3-YJTKU-WTTC8

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>



INDIREKTE KONTANTSTRØM

Landlord Eiendom AS Konsern

2023

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	-10 978 909
+ Ordinære avskrivninger	7 503 532
+ Periodens betalte skatt	13 189
+/- Endring i varelager	-33 994 675
+/- Endring i kundefordringer	-1 006 743
+/- Endring i leverandørgjeld	-2 143 227
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-666 322
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-61 163 164
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-102 436 319
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-18 477 573
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-72 869 842
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	3 632
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-91 343 783
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	206 668 834
- Andre endringer EK ifbm fusjon, fusjon, kjøp og salg av selskap m.v.	-10 057 714
+ Innbetaling av egenkapital	0
- Mottatt konsernbidrag	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	196 611 120
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	2 831 018
+ Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse	7 226 773
= Beholdning av kontanter ved periodens slutt	10 057 791

Penneo Dokumentnøkkel: UOA38-6JFF8-5DMAQ-WTCCN-ESCGW-4Y1MH



Penneo Dokumentnøkkel: UOA-38-6JFF8-5DMAQ-WTCCN-E8CGW-4Y1MH



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."

Johansen, Thor Einar

Daglig leder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



Johansen, Thor Einar

Styreleder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: UOA38-6JFF8-5DMAQ-WTCCN-ESCGW-4Y1MH



RESULTATREGNSKAP

LANDLORD EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		34 556 865	34 380 667
Annen driftsinntekt		91 351 977	69 705 026
Sum driftsinntekter	3	125 908 843	104 085 693
VAREKOSTNAD	4	76 844 677	4 382 195
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	4	-72 319 747	0
Lønnskostnad	5	17 407 948	16 421 339
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	7 503 532	7 440 550
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	0	-29 000 000
Annen driftskostnad	5	71 018 278	69 121 808
Sum driftskostnader		100 454 689	68 365 892
Driftsresultat		25 454 154	35 719 801
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		124 370	73 767
Annen finansinntekt	7	17 984 669	43 854 874
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		196 369	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	12 445
Annen rentekostnad		54 532 437	33 027 524
Annen finanskostnad		206 034	45 208
Resultat av finansposter		-36 433 063	10 843 464
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 978 909	46 563 265
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 755 519	262 224
Ordinært resultat		-12 734 428	46 301 041
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	9	-12 734 428	46 301 041
Majoritetens andel		-12 734 428	46 301 041
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	46 301 038
Overført fra annen egenkapital		12 734 428	0
Sum disponert		-12 734 428	46 301 038

Penneo Dokumentnøkkel: GDESK-JVZOA-8A1U-17BV4-D8ATB-QA2GM



BALANSE

LANDLORD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		716 302 699	700 368 627
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		9 311 749	13 633 080
Sum varige driftsmidler	6	725 614 448	714 001 707
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	56 853 160	0
Lån til foretak i samme konsern	10	7 857	0
Investeringer i tilknyttet selskap	11	4 423 951	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		9 833 733	0
Andre langsiktige fordringer		4 058 284	2 307 144
Sum finansielle anleggsmidler		75 176 986	2 307 144
Sum anleggsmidler		800 791 433	716 308 851
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4	40 283 159	6 288 484
FORDRINGER			
Kundefordringer	12	8 079 681	7 072 938
Andre kortsiktige fordringer	5, 13	9 725 137	4 806 153
Konsernfordringer	10	582 274	0
Sum fordringer		18 387 093	11 879 091
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer		9 854	13 486
Sum investeringer		9 854	13 486
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	10 057 791	7 226 773
Sum omløpsmidler		68 737 897	25 407 834
Sum eiendeler		869 529 330	741 716 685

LANDLORD EIENDOM AS

SIDE 2

Penneo Dokumentnøkkel: GDESK-JVZ0A-8A1U-17BV4-D8ATB-QA2GM



BALANSE

LANDLORD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	128 756	130 000
Sum innskutt egenkapital		128 756	130 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	11 797 758	34 589 897
Udisponert resultat		0	3
Sum opptjent egenkapital		11 797 758	34 589 900
Sum egenkapital	9	11 926 514	34 719 900
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	8	12 224 477	10 482 147
Sum avsetning for forpliktelser		12 224 477	10 482 147
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	795 116 244	595 069 034
Langsiktig konserngjeld	10	1 204 736	0
Øvrig langsiktig gjeld		5 873 212	456 324
Sum annen langsiktig gjeld		802 194 192	595 525 358
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 997 391	6 140 618
Betalbar skatt	8	13 189	1 200 073
Skyldig offentlige avgifter		1 063 429	1 364 521
Konserngjeld	10	1 248 028	0
Annen kortsiktig gjeld		36 862 110	92 284 068
Sum kortsiktig gjeld		43 184 147	100 989 280
Sum gjeld		857 602 815	706 996 785
Sum egenkapital og gjeld		869 529 330	741 716 685

Vestby, 28.08.2024
Styret i LANDLORD EIENDOM AS

Johansen, Thor Einar
Styreleder/ daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: GDESK-JVZ0A-8A1U-17BV4-D8ATB-QA2GM



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og konsernspissen Landlord Eiendom AS og datterselskapene Kambo Seniorcenter AS, Høgdaveien 7 A/S, Vestby Park AS, Son Kro AS, Holtegata 25 AS, Sentrum Omsorgsbygg AS, Randem Gaard AS, Storgata 31 Son AS, Fredensborgveien 16 Drift AS, Hytteveien 11 AS, Waldemar Thranesgate 57 AS, Waldemar Thranes Gate 57 Invest AS, Schweigaardsgate 58 AS, Høgdaveien 5 AS, Møllevien 3 AS og Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS. I tillegg inngår datterselskap og datterselskap av Betzy Kjeldsbergs vei 10 AS, henholdsvis Betzy BRL Invest AS og Betzy Kjeldsbergs vei 10 Borettslag samt Waldemar Thranes Gate 57 Invest AS med datterselskap borettslaget Waldemar Thranesgate 57. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kort siktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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

Fordringer

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

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 full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler



Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Anleggsaksjer

Anleggsaksjer er verdsatt til laveste verdi av historisk kostpris og virkelig verdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Det foretas ikke avsetning til utsatt skatt på merverdier i fast eiendom. Dette er vurdert til å utgjøre kr 0 etter nåverdi betraktning. Det er i overskuelig fremtid uaktuelt å selge angjeldende eiendommer, men aksjeselskaper eventuelt. Dette utløser ikke gevinstbeskatning.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Endring av regnskapsprinsipp

Konsernet har ikke endret regnskapsprinsipper fra 2022 til 2023.

Note 1 Fisjon m.v.

Konsernspiss har vært overdragende selskap i to fisjoner i 2023.

ST Prosjekt AS, org nr 927 719 328, var overtakende selskap i fisjon der det ble utfisjonert fast eiendom, tomt og utviklingskostnader i Storgaten 31, Vestby kommune. Fisjonen ble gjennomført til kontinuitet, og hadde regnskaps- og skattemessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert i Foretaksregisteret. Deretter ble det foretatt konsernfusjon etter kontinuitet, der ST Prosjekt AS ble fusjonert inn i Storgata 31 Søn AS, org. nr. 929 719 379, mot vederlag i morselskapet. Dette ble registrert gjennomført i Brønnøysundregisteret pr. 30.01.2023. Konsernfusjonen hadde regnskaps- og skattemessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert i Foretaksregisteret.

Grinder Gard AS har også vært overtakende selskapet i fisjon i 2023. 51% av aksjene og stemmeandelene i nederlandske Grinder Gard B.V. ble utfisjonert. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, og fisjonen ble registrert i Brønnøysundregisteret pr. 12.12.2023. Fisjonen hadde regnskapsmessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert og gjennomført i Foretaksregisteret.

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Landlord Eiendom AS har realisert aksjene i Fredensbogveien 16 Drift AS og Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS med datterselskap i 2024.

Datterselskapet Hytteveien 62 AS ble fusjonert med Hytteveien 60 AS, med Hytteveien 62 AS som overtakende selskap i 2024.



Note 3 Segmentrapportering

Spesifikasjon inntekter	2023	2022
Salgsinntekt	34 556 865	34 380 667
<u>Annen driftsinntekt</u>	<u>91 351 977</u>	<u>69 705 026</u>
Sum	<u>125 908 842</u>	<u>104 085 693</u>

Driftsinntektene i konsernet er i det vesentligste oppebåret i Oslo og omegn. I andre driftsinntekter inngår leieinntekter, gevinst ved salg av driftsmidler, inntekter på felleskostnader m.v. Vesentligste post er leieinntekter.

Note 4 Varer

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varebeholdning gjelder konsernspiss.

Vesentligste del av posten gjelder påløpte kostnader i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjekter i egenregi i konsernspissen, i det vesentligste tomtkostnader og foreløpige byggekostnader.

Et av prosjektene, en tomt med påløpte byggeutgifter, er solgt i 2023 med et mindre tap.

Lager av innkjøpte varer i konsernspissen gjelder tre eiendommer som er for videresalg, derav klassifisering som varelager.



Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Landlord Eiendom ASKonsern

Lønnskostnader

Lønninger	14 631 180
Arbeidsgiveravgift	2 219 747
Pensjonskostnader	325 362
Andre ytelser	231 660
Sum	17 407 949

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 21 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Daglig leder

Styret

Lønn (DL i to selskaper)	3 438 869	
Pensjonsutgifter		
Annen godtgjørelse		

Det er ytet lån til daglig leder/ styrets leder/ enesaksjonær i Landlord Eiendom AS pålydende kr 5 916 628 pr. 31.12.2023.

Lånet er i strid med aksjelovens bestemmelser, da beløpet ikke ligger innenfor utbytterammen og det er heller ikke etablert sikkerhet for lånet.

Tre av selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og selskapene (og konsernet) oppfyller disse kravene.

Revisor

Revisjonshonoraret for konsernet er foreslått for generalforsamlingen med kr 748 326 mens annen bistand fra revisor er kostnadsført med kr 301 691.

Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Transportmidler	Merverdi bygning	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	19 580 099	335 128 519	19 297 837	414 582	232 711 934	607 132 971
Tilgang i året	47 547 933	37 808 315	931 767	-	151 411 835	237 699 850
Avgang i året	-5 000 000	-59 807 970	-5 436 413	-66 000	-14 792 313	-85 102 696
Anskaffelseskost 31.12.	62 128 032	313 128 864	14 793 191	348 582	369 331 455	759 730 124
Akk.av nedskr. 01.01						
Akk.nedskr. 31.12						
Akk. avskr. 01.01		-22 868 505	-6 214 021			-29 082 526
Akk. avskr. 31.12.		-28 023 120	-5 882 683	-210 287		-34 116 090
Balansført verdi pr. 31.12	62 128 032	285 105 744	8 910 508	138 295	369 331 456	725 614 448
Årets nedskrivning						
Årets avskrivninger		-5 154 616	-2 309 194	-40 133		-7 503 532

Penneo Dokumentnøkkel: GDESK-JVZOA-8A1U-17BV4-D8ATB-QA2GM



Note 7 Investering i datterselskaper

Følgende datterselskaper m.v. inngår i konsolideringen:

Investering i datterselskaper m.v. (eier-/ stemmeandel mer enn 50%):

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2023	Selskapets resultat for 2023
Høgdaveien 7 AS	Vestby	100 %	12 172 993	2 544 837
Son Kro AS	Vestby	100 %	571 016	1 349
Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS	Vestby	100 %	-105 785	-61 616
Betzy BRL Invest AS	Vestby	100 %	145 705	1
Betzy Kjeldsbergs Vei 10 Borettslag	Vestby	100 %	2 321 923	6 106 675
Holtegata 25 AS	Oslo	100 %	2 280 437	2 167 675
Høgdaveien 5 AS	Vestby	100 %	30 000	582 478
Schweigaardsgate 58 AS	Oslo	100 %	314 352	5 524 722
Mølleveien 3 AS	Vestby	100 %	4 710 334	664 698
Randem Gaard AS	Vestby	100 %	3 129 287	-13 660
Sentrum Omsorgsbygg AS	Oslo	100 %	2 492 317	9 186 610
Fredensborgveien 16 Drift AS	Oslo	100 %	3 162 007	471 489
Storgata 31 Son AS	Vestby	100 %	-742 847	835 001
Vestby Park AS	Vestby	100 %	412 198	-420 814
Kambo Seniorsenter AS	Vestby	100 %	3 962 573	157 037
Hytteveien 11 AS	Vestby	100 %	1 129 159	4 200 930
Waldemar Thranesgate 57 AS	Vestby	100 %	48 498 011	4 133 743
Waldemar Thranes gate 57 Invest AS	Vestby	100 %	24 430	0
Borettslaget Waldemar Thranes gate 57	Vestby	100 %	229 430	0

Ovennevnte selskaper er eliminert i konsernregnskapet.

Følgende datterselskaper m.v. inngår ikke i konsolideringen på grunn av midlertidig eie:

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2023	Selskapets resultat for 2023
Dybwads gate 8 ANS	Vestby	99 %	8 978 488	1 510 674
Paman 1967 AS	Oslo	100 %	-8 303	-12 557

Ovennevnte selskaper er balanseført til anskaffelseskost i konsernregnskapet. Det er ikke forekommet nedskrivningsbehov.

Gevinst ved salg av datterselskap m.v. er inntektsført med kr 17 984 669.

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

Penneo Dokumentnøkkel: GDESK-JVZOA-8A1U-17BV4-D8ATB-QA2GM



Note 8 Skatt

	2023	2022
Betalbar skatt	13 189	1 200 073
Endring utsatt skatt	1 742 290	-937 849
Netto skattekostnad	1 755 479	262 224

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:	31.12.2022	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	77 454 574	111 541 126	-34 086 552
Omløpsmidler	101 565	-179 827	281 392
Kortsiktig gjeld	-65 000	-15 000	-50 000
Langsiktig gjeld	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	34 377 567	27 502 053	6 875 514
Andre forskjeller	-38 103 697	-20 639	-38 083 058
Skattemessig fremførbart underskudd	-26 118 704	-44 022 287	17 903 583
Netto forskjeller	47 646 305	94 805 426	-47 159 121
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	-	-39 239 621	39 239 621
Sum midlertidige forskjeller	47 646 305	55 565 805	-7 919 500
Utsatt skatt/ skattefordel 31.12.23 basert på 22%	10 482 187	12 224 477	-1 742 290

Note 9 Egenkapital

Spesifikasjon	2023	2022
Egenkapital 31.12.	34 719 899	-3 581 139
Årsresultat	-12 734 428	46 301 038
Ekstraordinært utbytte	0	-8 000 000
Forhøyelse av aksjekapitalen i.f.m. konsernfusjon	3 674	72 046
Nedsettelse av aksjekapitalen i.f.m. fisjonsfusjon	-4 918	-72 046
Andre endringer ifbm fisjon, fusjon, kjøp og salg av selskap m.v.	-10 057 713	0
Egenkapital 31.12.	11 926 514	34 719 899

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværender mellom mor og/eller datterselskaper m.v. i konsernet er eliminert med unntak for mellomværende med selskaper som ikke er konsolidert. jfr note 7..



Note 11 Investering i tilknyttet selskap m v

Aksjeinvesteringer i tilknyttet selskap (49%) er balanseført til anskaffelseskost, og ikke etter egenkapitalmetoden for 2023.

Årets resultat utgjør kr -775 122,-, mens egenkapital pr. 31.12.2023 utgjør kr. 3 013 860,-.

Årsregnskap for Grinder Gard B.V. (Nederland) for 2023 er omregnet til NOK med balansedagens kurs (Euro 11,240).

Note 12 Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2023.

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	8 079 681	7 217 918
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	-144 980
Netto oppførte kundefordringer	8 079 681	7 072 938

Note 13 Andre kortsiktige fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende og anses ikke å inneholde element av tap. kr.5 916 628,-, gjelder lån til eneaksjonæren jfr. note 5.

Note 14 Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 239 539. Skyldig skattetrekk er kr 335 970. Tilsynelatende manglende innskudd har skjedd i forbindelse med lønnsutbetalinger i januar 2024.

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

LANDLORD EIENDOM AS

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 287,6	128 756
Sum	100	1 288	128 756

LANDLORD EIENDOM AS har 1 aksjonær pr 31.12.2023. Alle aksjer gir samme rett i selskapet.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2023:

	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Jøhansen, Thor Einar	100	100%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100	0

Thor Einar Jøhansen er styrets leder og daglig leder i konsernspissen.



Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet har gjeld til kredittinstitusjoner pålydende kr 795 116 244 pr. 31.12.2023.

Hoveddelen av gjelden til eksterne forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. Som sikkerhet for lånene, er det for stor del etablert sikkerhet i fast eiendom, varelager, datterselskapenes eiendommer/hjemmel til festerett 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.



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."

Johansen, Thor Einar

Daglig leder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



Johansen, Thor Einar

Styreleder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GDESK-JVZQA-8A1U-17BV4-D8ATB-QA2GM

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>



INDIREKTE KONTANTSTRØM

Landlord Eiendom AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 419 341	26 074 663
+ Ordinære avskrivninger	1 975 259	2 198 992
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
+/- Endring i varelager	-34 899 629	5 742 693
+/- Endring i kundefordringer	588 569	1 626 124
+/- Endring i leverandørgjeld	-2 823 302	3 316 805
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-666 322	
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-93 799 031	-113 583 841
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-132 043 797	-74 624 564
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	7 354 779	101 787 869
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-195 292 801	-107 387 106
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	3 632	12 445
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-187 934 390	-5 586 792
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	281 741 342	71 019 344
- Tilbakebetaling av egenkapital (Red.EK v/Fisjon)	-3 139 775	-14 921 675
+ Innbetaling av egenkapital	0	0
- Mottatt Konsernbidrag	45 211 541	15 654 842
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	323 813 108	71 752 511
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 834 921	-8 458 845
+ Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse	4 242 754	12 701 600
= Beholdning av kontanter ved periodens slutt	8 077 675	4 242 755

Penneo Dokumentnøkkel: 6A51T-5DCUD-80C23-MM45E-FQWQF-V128X



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."

Johansen, Thor Einar

Daglig leder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



Johansen, Thor Einar

Styreleder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: 6A51T-5DCUD-80C23-MW45E-FQWQF-V128X



Årsregnskap 2023

Landlord Eiendom AS

Resultatregnskap selskap
Balanse selskap
Noter til årsregnskapet
Kontantstrøm selskap
Resultatregnskap konsern
Balanse konsern
Noter til konsernselskapet
Kontantstrøm konsern
Årsberetning

Pemneo Dokumentnøkkel: ZTDST-LWNY6-VIG4K-PCFGE-ABGW7-5LHZK

Org.nr.: 986 514 791



RESULTATREGNSKAP

LANDLORD EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		4 455 018	28 501 920
Annen driftsinntekt		6 059 164	7 649 693
Sum driftsinntekter		10 514 183	36 151 613
Varekostnad	3	39 214 444	2 726 676
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-34 899 629	0
Lønnskostnad	4	6 457 569	10 747 623
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 975 259	2 198 992
Annen driftskostnad	4	16 632 598	42 359 025
Sum driftskostnader		29 380 241	58 032 317
Driftsresultat		-18 866 058	-21 880 703
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	6	45 792 463	24 404 842
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	5 050 686	0
Annen renteinntekt		76 239	27 999
Annen finansinntekt	6	17 397 839	43 848 907
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		196 369	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	12 445
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 301 690	0
Annen rentekostnad		50 559 155	25 422 683
Annen finanskostnad		206 034	45 158
Resultat av finansposter		16 446 717	42 801 461
Resultat før skattekostnad		-2 419 341	20 920 758
Skattekostnad på resultat	8	-4 124 456	-5 153 905
Årsresultat		1 705 115	26 074 663
OVERFØRINGER			
Ekstraordinært utbytte		0	8 000 000
Avsatt konsernbidrag		0	750 000
Avsatt til annen egenkapital		1 705 115	17 324 663
Sum overføringer		1 705 115	26 074 663

Pennso Dokumentnøkkel: ZTDST-LWNY6-VIG4K-PCFGE-ABGW7-SLHZK



BALANSE

LANDLORD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	8	9 503 295	5 333 249
Sum immaterielle eiendeler		9 503 295	5 333 249
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	34 721 985	38 607 947
Maskiner og anlegg	5	138 293	208 034
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	6 918 478	11 673 325
Sum varige driftsmidler		41 778 755	50 489 307
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	530 170 750	440 687 491
Lån til foretak i samme konsern	7	184 116 035	94 422 178
Investeringer i tilknyttet selskap	6	4 423 951	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	9 833 733	0
Andre langsiktige fordringer		4 002 321	2 144 321
Sum finansielle anleggsmidler		732 546 791	537 253 990
Sum anleggsmidler		783 828 842	593 076 546
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	3	40 283 159	5 383 530
FORDRINGER			
Kundefordringer		619 724	1 208 293
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	8 174 403	4 074 779
Konsernfordringer	7	48 261 634	24 005 943
Sum fordringer		57 055 761	29 289 015
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer	11	9 854	13 486
Sum investeringer		9 854	13 486
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	8 077 675	4 242 754
Sum omløpsmidler		105 426 449	38 928 784
Sum eiendeler		889 255 291	632 005 329

LANDLORD EIENDOM AS

SIDE 3

Penneo Dokumentnøkkel: ZTDST-LWNY6-VIG4K-PCGE-ABGW7-SLHZK



BALANSE

LANDLORD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	128 756	130 000
Sum innskutt egenkapital		128 756	130 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 527 827	3 962 486
Sum opptjent egenkapital		2 527 827	3 962 486
Sum egenkapital	14	2 656 583	4 092 486
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	763 298 303	487 884 131
Langsiktig konserngjeld	7	83 602 713	77 275 543
Sum annen langsiktig gjeld		846 901 016	565 159 674
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 850 932	4 674 234
Skyldig offentlige avgifter		255 355	709 520
Konserngjeld	7	3 698 824	1 784 802
Annen kortsiktig gjeld		33 892 581	55 584 612
Sum kortsiktig gjeld		39 697 692	62 753 169
Sum gjeld		886 598 709	627 912 843
Sum egenkapital og gjeld		889 255 291	632 005 329

Vestby, 28.08.2024
Styret i Landlord Eiendom AS

Johansen, Thor Einar
styreleder/ daglig leder

Pennso Dokumentnøkkel: ZTDST-LWNY6-VIG4K-PCFGE-ABGW7-5LHZK



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er morselskap og konsernspiss (100%) i et konsern med Son Kro AS, Høgdaveien 5 AS, Høgdaveien 7 AS, Holtegata 25 AS, Mølleveien 3 AS, Randem Gaard AS, Sentrum Omsorgsbygg AS, Fredensborgveien 16 Drift AS, Kambo Seniorcenter AS, Hytteveien 11 AS, Schweigaardsgate 58 AS, Vestby Park AS, Storgata 31 Son AS, Paman 1967 AS, Dybwads gate 8 ANS, Waldemar Thranesgate 57 AS, Waldemar Thranes gate 57 Invest AS som datterselskap, Borettslaget Waldemar Thranes gate 57 som datterdatterselskap, Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS som datterselskap, samt Betzy BRL Invest AS som datterdatterselskap og Betzy Kjeldsbergs vei 10 Borettslag som datterselskap av sistnevnte, samt det tilknyttede selskapet Grinder Gard B.V. (49%). Alt pr. 31.12.2023.

Konsernspissen følger regnskapslovens regler for øvrige foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Hytteveien 11, 1542 VESTBY.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt eller utsatt skattefordel 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets 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 gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OM LØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. 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 utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen til morselskapet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har realisert aksjene i Fredensbogveien 16 Drift AS og Betzy Kjeldsbergs vei 10 med datterselskap i 2024.

Hytteveien 62 AS ble fusjonert med Hytteveien 60 AS, med Hytteveien 62 AS som overtakende selskap i 2024.

Note 2 Fisjon m.v.

Selskapet har vært overdragende selskap i to fisjoner i 2023.

ST Prosjekt AS, org nr 927 719 328, var overtakende selskap i fisjon der det ble utfisjonert fast eiendom, tomt og utviklingskostnader i Storgaten 31, Vestby kommune. Fisjonen ble gjennomført til kontinuitet, og hadde regnskaps- og skattemessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert i Foretaksregisteret. Deretter ble det foretatt konsernfusjon etter kontinuitet, der ST Prosjekt AS ble fusjonert inn i Storgata 31 Son AS, org. nr. 929 719 379, mot vederlag i morselskapet. Dette ble registrert gjennomført i Brønnøysundregisteret pr. 30.01.2023. Konsernfusjonen hadde regnskaps- og skattemessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert i Foretaksregisteret.

Grinder Gard AS har også vært overtakende selskapet i fisjon i 2023. 51% av aksjene og stemmeandelene i nederlandske Grinder Gard B.V. ble utfisjonert. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, og fisjonen ble registrert i Brønnøysundregisteret pr. 12.12.2023. Fisjonen hadde regnskapsmessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert og gjennomført i Foretaksregisteret.

Note 3 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	1 980 949	5 383 530
Lager av innkjøpte handelsvarer	38 302 210	0
Sum varelager	40 283 159	5 383 530

Varekostnad	2023	2022
Innkjøp av råmaterialer	169 232	0
Sum varekostnad	169 232	0



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Lager av varer under tilvirkning gjelder påløpte kostnader i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjekter i egenregi, i det vesentligste tomtekostnader og foreløpige byggekostnader.

Ett av prosjektene, en tomt med påløpte byggeutgifter, er solgt i 2023 med et mindre tap.

Lager av innkjøpte varer gjelder tre eiendommer som er for videresalg, derav klassifisering som varelager.

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	5 321 704	9 099 330
Arbeidsgiveravgift	820 285	1 305 484
Pensjonskostnader	97 437	152 869
Andre ytelser	218 143	189 941
Sum	6 457 569	10 747 623

Selskapet har i 2023 sysselsatt 5 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Lønn	1 871 665	0
------	-----------	---

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 236 695 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 143 250 ekskl. mva.

I "andre tjenester" inngår teknisk bistand i forbindelse med utarbeidelse av skattemelding og aksjonærregisteroppgaver, teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, arbeid og revisoruttalelser i forbindelse med fisjoner m.v.



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Note 5 Anleggsmidler

	Tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	5 000 000	414 582	17 242 797
+ Tilgang kjøpte driftsmidler			
+ Tilgang egenproduserte driftsmidler			
- Avgang i året	5 000 000	66 000	5 436 413
= Anskaffelseskost 31.12.23	0	348 582	11 806 384
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		210 287	4 887 905
= Bokført verdi 31.12.23	0	138 295	6 918 479
Årets ordinære avskrivninger		40 133	1 752 417
Økonomisk levetid		3-5 år	2-25 år
		Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23		36 719 212	59 376 591
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		9 462 469	9 462 469
+ Tilgang egenproduserte driftsmidler		8 121 372	8 121 372
- Avgang i året		17 260 037	27 762 450
= Anskaffelseskost 31.12.23		37 043 015	49 197 981
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		2 321 030	7 419 222
= Bokført verdi 31.12.23		34 721 985	41 778 759
Årets ordinære avskrivninger		182 705	1 975 255
Økonomisk levetid		10-100 år	

Avgang tomter og fast eiendom i året utgjør totalt kr 21 287 097, og gjelder avgang i forbindelse med fisjon, jfr. note 1.

Utrangerte driftsmidler er også fjernet under "Driftsløsøre".

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/ FKV/ TS					
BETZY KJELDSBERGSVEI 10 AS	Oslo	100,0%	100,0%	-105 785	-61 616
FREDENSBORGVEIEN 16 DRIFT AS	Oslo	100,0%	100,0%	3 162 007	471 489
HYTTEVEIEN 11 AS	Vestby	100,0%	100,0%	1 129 159	4 200 930
HØGDAVEIEN 5 AS	Vestby	100,0%	100,0%	30 000	582 478
HØGDAVEIEN 7 A/S	Vestby	100,0%	100,0%	12 172 993	2 544 837
KAMBO SENIORSENTER AS	Vestby	100,0%	100,0%	3 962 573	-157 037
MØLLEVEIEN 3 AS	Vestby	100,0%	100,0%	4 710 334	664 698

Penneo Dokumentnøkkel: ZTDST-LWNY6-VIG4K-PCGE-ABGW7-5LHZK



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Paman 1967 AS	Oslo	100,0%	100,0%	-8 303	-12 557
RANDEM GAARD AS	Vestby	100,0%	100,0%	3 129 287	-13 660
SCHWEIGAARDSGATE 58 AS	Oslo	100,0%	100,0%	314 352	5 524 722
SENTRUM OMSORGSBYGG AS	Oslo	100,0%	100,0%	2 492 317	9 186 610
STORGATA 31 SON AS	Vestby	100,0%	100,0%	-742 847	-835 001
Son Kro AS	Vestby	100,0%	100,0%	571 016	-1 349
VESTBY PARK AS	Vestby	100,0%	100,0%	412 198	-420 814
Waldemar Thranes Gate 57	Vestby	100,0%	100,0%	24 430	
Invest AS					
Waldemar Thranesgate 57 AS	Vestby	100,0%	100,0%	48 498 011	4 133 743
HOLTEGATA 25 AS	Oslo	100,0%	100,0%	2 280 361	2 167 602
Dybwads Gate 8 ANS	VESTBY	99,0%	99,0%	8 888 703	1 495 567
Grinder Gard B.V.	Nederland	49,0%	49,0%	1 476 791	-379 810
Sum				92 397 599	29 090 833

Aksjeinvesteringer i datterselskap 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 ble avviklet i 2021.

Årsregnskap for Grinder Gard B.V. (Nederland) for 2023 er omregnet til NOK med balansedagens kurs (Euro 11,240).

Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap utgjør kr 45 792 463.

Gevinst ved salg av datterselskap m.v. er inntektsført med kr 17 157 695.

Det er merverdier i faste eiendommer i flere av de underliggende selskapene.

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

Selskapet har også en fordring på det tilknyttede selskapet Grinder Gard Bv (Nederland) pålydende kr 9 833 733. Lånet er ikke rentebelastet. Det er ikke etablert noen sikkerhet, og det er ikke avtalt eksakt forfallstidspunkt, så fordringen er bokført som langsiktig.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	184 116 035	94 422 178
Andre kortsiktige fordringer konsern	48 261 634	24 005 943
Sum	232 377 669	118 428 121
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	83 602 713	77 275 543
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 698 824	1 784 802
Sum	87 301 537	79 060 346

Alle konsernmellomværender er usikrede, men er fra og med 2023 renteberegnet med sats 5% p.a. Det er ikke avtalt noen eksakte forfallstidspunkt ennå for langsiktige konsernfordringer og -gjeld, men forfall er i



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

utgangspunktet innen fem år etter regnskapsårets avslutning. Det er ikke etablert sikkerhet for mellomværendene utover at datterselskapene for stor del har stilt sine eiendommer som sikkerhet for låneopptak i konsernspissen, Landlord Eiendom AS. Pant i datterselskapens aksjer kan også forekomme.

Av kortsiktig konsernfordringer gjelder kr 45 211 541 mottatt konsernbidrag i året.

Transaksjoner med og mellom datterselskapene gjelder stort sett lån og likviditetstilskudd til/fra, avregning av konsernbidrag 2022, utleie av fast eiendom m.v.. 2023. Selskapet har også viderefakturert utlegg til andre. For øvrig vises til konsernregnskapet, der interne transaksjoner og interne fortjenester er eliminert.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	25 112
Endring i utsatt skatt	-4 124 456	-5 179 017
Skattekostnad ordinært resultat	-4 124 456	-5 153 905
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 419 341	20 920 758
Permanente forskjeller	-59 988 219	-68 172 146
Endring i midlertidige forskjeller	-1 306 777	-3 212 437
Mottatt konsernbidrag	45 211 541	25 323 739
Skattepliktig inntekt	-18 502 797	-25 140 086
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-9 946 539	-1 940 509
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-165 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 946 539	2 105 509
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-88 927	496 097	585 023
Fordringer	0	-2 077 360	-2 077 360
Gevinst – og tapskonto	742 238	927 798	185 560
Sum	653 312	-653 466	-1 306 777
Akkumulert fremførbart underskudd	-43 642 882	-25 140 085	18 502 797
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	-918 896	-918 896
Grunnlag for utsatt skattefordel	-42 989 570	-26 712 447	16 277 123
Utsatt skattefordel (22 %)	-9 457 705	-5 876 738	3 580 967

Pga fisjonen som skjedde i 2023 så er ikke de midlertidige forskjellene her for 2022 direkte sammenlignbare med fjorårets oppgave.



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Note 9 Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer

Det er yttet lån til daglig leder/styrets leder/eneaksjonær pålydende kr 5 916 628 pr. 31.12.2023.

Lånet er i strid med aksjelovens bestemmelser, da beløpet ikke ligger innenfor utbytterammen og det er heller ikke etablert sikkerhet for lånet.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende, og anses ikke inneholde element av tap.

Note 11 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Omløpsmidler	103 876	9 854

Markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdi/børskursen pr. 31.12.

Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 41 430. Skyldig forskuddstrekk er kr 72 224. Tilsynelatende manglende innskudd har skjedd i forbindelse med lønnsutbetalinger i januar 2024.

Note 13 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I LANDLORD EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 287,6	128 756
Sum	100		128 756

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Jøhansen, Thor Einar	100	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
------	------	----------



NOTER 2023 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Jbhansen, Thor Einar	styreleder/daglig leder	100
Totalt antall aksjer		100

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	130 000	3 962 486	4 092 486
Endringer i.f.m. fisjoner	-1 244	-3 139 775	-3 141 019
Årets resultat		1 705 115	1 705 115
Pr 31.12.2023	128 756	2 527 826	2 656 582

Note 15 Langsiktig gjeld

	2023
Lån fra kredittinstitusjoner	763 298 303

Hoveddelen av gjelden til eksterne forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. Som sikkerhet for lånene, er det for stor del etablert sikkerhet i fast eiendom, varelager, datterselskapenes eiendommer/hjemmel til festerett 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.



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."

Johansen, Thor Einar

Daglig leder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



Johansen, Thor Einar

Styreleder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-08-30 15:08:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZTDST-LWNY6-VIG4K-PCEGE-ABGW7-5LHZK

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>