



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Thor Einar Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.09.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 10.09.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		28 169 451	29 461 599
Annen driftsinntekt		7 982 162	9 841 798
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 151 613</b>	<b>39 303 397</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 726 676	1 473 789
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	10 747 623	9 394 608
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 198 992	5 197 639
Annen driftskostnad	6	42 359 025	31 132 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 032 317</b>	<b>47 198 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-21 880 703</b>	<b>-7 895 182</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	7	24 404 842	24 317 225
Annen renteinntekt		27 999	11 612
Annen finansinntekt	7	43 848 907	7 551
Verdiøkning av finansielle instrumenter			8 103
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 281 748</b>	<b>24 344 490</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		12 445	
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 748 730
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		3 599 473
Annen rentekostnad		25 422 683	20 568 634
Annen finanskostnad	7	45 158	5 908 827
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 480 287</b>	<b>31 825 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 801 461</b>	<b>-7 481 173</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 920 758</b>	<b>-15 376 356</b>
Skattekostnad	9, 10	-5 153 905	4 463 401
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 074 664</b>	<b>-19 839 756</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		26 074 663	-19 839 757
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ekstraordinært utbytte		8 000 000	
Konsernbidrag		750 000	28 638 238
Udekket tap			-11 995 054
Annen egenkapital		17 324 663	-36 482 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 074 663</b>	<b>-19 839 757</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	5 333 249	154 232
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 333 249</b>	<b>154 232</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	38 607 947	143 276 534
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	11 881 359	11 199 633
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 489 307</b>	<b>154 476 167</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	440 687 491	403 451 536
Lån til foretak i samme konsern	8	94 386 608	26 117 608
Andre fordringer		2 144 321	262 170
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>537 218 420</b>	<b>429 831 314</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>593 040 976</b>	<b>584 461 713</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	11	5 383 530	11 126 223
<b>Sum varer</b>		<b>5 383 530</b>	<b>11 126 223</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer, herav konsern: kr 985 000	12	1 208 293	2 834 417
Andre fordringer	13, 14	4 052 029	6 516 340
Konsernfordringer	8	24 591 513	77 845 732
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 851 835</b>	<b>87 196 489</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	15	13 486	25 931
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 486</b>	<b>25 931</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	4 242 754	12 701 600



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 242 754	12 701 600
Sum omløpsmidler		39 491 604	111 050 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>632 532 579</b>	<b>695 511 955</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	17	130 000	130 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>130 000</b>	<b>130 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 962 486	809 498
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 962 486</b>	<b>809 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>4 092 486</b>	<b>939 498</b>

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	19	487 884 131	418 961 001
Langsiktig konserngjeld	8, 19	77 275 543	75 635 653
Øvrig langsiktig gjeld		456 324	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>565 615 998</b>	<b>494 596 654</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**565 615 998**      **494 596 654**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		4 674 234	1 357 429
Betalbar skatt	10		3 194 924
Skyldige offentlige avgifter		709 520	859 810
Kortsiktig konserngjeld	8	2 334 802	147 065 884
Annen kortsiktig gjeld	20	55 105 538	47 497 755
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 824 095</b>	<b>199 975 802</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		628 440 093	694 572 457
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>632 532 579</b>	<b>695 511 955</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		34 380 667	
Annen driftsinntekt		69 705 026	
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>104 085 694</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 382 195	
Lønnskostnad	2	16 421 339	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 440 550	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-29 000 000	
Annen driftskostnad		69 121 808	
<b>Sum kostnader</b>	4	<b>68 365 893</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 719 801</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 767	
Annen finansinntekt	5	43 854 874	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 928 642</b>	
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		12 445	
Annen rentekostnad		33 027 527	
Annen finanskostnad		45 208	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 085 181</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>10 843 461</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 563 262</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	6	262 224	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 301 038</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 301 038</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>46 301 038</b>	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital			



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		0	
Goodwill		0	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	700 283 181	
Maskiner og anlegg	3	85 446	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	13 633 080	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>714 001 706</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	0	
Lån til foretak i samme konsern	7	0	
Andre fordringer	8	2 307 144	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 307 144</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>716 308 850</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	6 288 484	
<b>Sum varer</b>		<b>6 288 484</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	7 072 938	
Andre fordringer	11	4 806 153	
Konsernfordringer	7	0	
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 879 092</b>	
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		13 486	
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 486</b>	



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	7 226 773	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 226 773</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 407 834</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>741 716 684</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 300,00)	13	130 000	
Overkurs		0	
Annen innskutt egenkapital		0	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>130 000</b>	

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		34 589 897	
Udekket tap		0	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 589 897</b>	

<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>34 719 897</b>	<b>0</b>
------------------------	----	-------------------	----------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	10 482 147	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 482 147</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15	595 069 034	
Langsiktig konserngjeld	7	0	
Øvrig langsiktig gjeld		456 324	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>595 525 358</b>	

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>606 007 506</b>	<b>0</b>
-----------------------------	--	--------------------	----------

#### Kortsiktig gjeld



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld		6 140 618	
Betalbar skatt	6	1 200 073	
Skyldige offentlige avgifter		1 364 521	
Kortsiktig konserngjeld	7	0	
Annen kortsiktig gjeld	16	92 284 068	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 989 281</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>706 996 787</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>741 716 684</b>	<b>0</b>



## Noter 2022

### LANDLORD EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Konsernregnskapet (årsregnskapet) er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

##### Konsolidering av datterselskaper og datterdatterselskaper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og konsernspissen Landlord Eiendom AS og datterselskapene Kambo Seniorcenter AS, Høgdaveien 7 A/S, Vestby Park AS, Son Kro AS, Konowsgate 96 A&B AS, Holtegata 25 AS, Inkognitogata 12 AS, Sentrum Omsorgsbygg AS, Randem Gaard AS, Storebaug AS, Grinder Gard B.V, Fredensborgveien 16 Drift AS, Hytteveien 11 AS, Schweigaardsgate 58 AS, Høgdaveien 5 AS, Mølleveien 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. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene i forbindelse med konsolideringen følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet og konsernspissen.

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Goodwill avskrives over forventet levetid fra og med 2023. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode.

##### Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

##### Valuta

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

##### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres etter hvert som de leveres.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel balanseføres eventuelt.

##### 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på optakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn balanseført verdi. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



## Varige driftsmidler

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

## 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.

## Kontantstrømoppstilling

Oversikt som viser hvordan bedriften har anskaffet og anvendt midler i løpet av en periode. Viser ikke på konsernnivå for 2022, da det ikke forelå konsernregnskap for 2021 og dermed sammenligningstall.

## Note 1 - Segmentrapportering

Spesifikasjon inntekter	2022
Salgsinntekt	34 380 667
Annen driftsinntekt	69 705 026
<b>Sum</b>	<b>104 085 694</b>

Driftsinntektene i konsernet er i det vesentligste oppebåret i Oslo og omegn.

## Note 2 - Lønnskostnader, ytelser til ledende personer, OTP m.v.

Spesifikasjon	2022
Lønn	13 935 790
Arbeidsgiveravgift	2 005 754
Pensjonskostnader	275 093
Andre relaterte ytelser / Refusjoner	204 701
<b>Sum</b>	<b>16 421 338</b>

Konsernet har sysselsatt 25 årsverk i 2022.

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

Daglige ledere i to av selskapene har mottatt lønn og annen godtgjørelse med til sammen kr 4 375 567 i 2022.



## Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløse, inventar o.l	Transportmidler	Merverdi bygning	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	31 186 962	425 832 434	17 728 204	341 783	232 711 934	707 801 317
Tilgang i året	431 618	26 106 625	6 810 947		151 411 835	184 761 024
Avgang i året	-12 038 481	-124 100 198	-4 315 835			-140 454 514
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>19 580 099</b>	<b>327 838 861</b>	<b>20 223 316</b>	<b>341 783</b>	<b>384 123 769</b>	<b>752 107 827</b>
Akk.av nedskr. 01.01.		-29 000 000				-29 000 000
Akk.nedskr. 31.12.						
Akk. avskr. 01.01.		-38 457 874	-7 167 188	-256 337		-45 881 400
Akk. avskr. 31.12.		-31 259 553	-6 590 236	-256 337		-38 106 126
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>19 580 099</b>	<b>296 579 308</b>	<b>13 633 080</b>	<b>85 446</b>	<b>384 123 769</b>	<b>714 001 701</b>
Årets nedskrivning (reversering)		-29 000 000				
Årets avskrivninger		-3 356 183	-2 367 855			-5 724 038
Økonomisk levetid		0 - 100 år	0 - 50 år	10 år		
Avskrivningsplan: Lineær		0 - 4%	0 - 33,33%	10 %		

Tilsynelatende differanse mellom årets avskrivninger i tablået og kostnadsførte avskrivninger i året, skyldes avskrivninger på solgte driftsmidler i året og som da ikke inngår i tablået pr. 31.12.2022.

## Note 4 - Revisjonshonorar

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 641 833 i 2022. Kr 504 990 gjelder for ordinær revisjon, mens kr 136 843 gjelder for bistand med den tekniske utarbeidelsen av skattemeldinger, konsernregnskap m.v..

## Note 5 - Investeringer 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 2022	Selskapets resultat for 2022
Høgdaveien 7 AS	Vestby	100 %	12 390 243	32 092
Grinder Gard B.V.	Nederland	100 %	3 544 181	-13 994
Son Kro AS	Vestby	100 %	555 415	-53 897
Konowsgate 96 A&B AS	Oslo	100 %	1 201 170	903 033
Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS	Vestby	100 %	-44 169	-68 599
=> Betzy BRL Invest AS	Vestby	100 %	145 706	130 671
=>>Betzy Kjeldsbergs Vei 10 Borettslag	Vestby	100 %	1 943 875	33 563 744
Holtegata 25 AS	Oslo	100 %	2 326 588	1 904 903
Inkognitogata 12 AS	Oslo	100 %	127 881	-192 294
Høgdaveien 5 AS	Vestby	100 %	50 499	419 132
Schweigaardsgate 58 AS	Oslo	100 %	417 637	1 101 710
Mølleveien 3 AS	Vestby	100 %	4 915 151	1 040 909
Storebaug AS	Vestby	100 %	3 260 375	554 791
Randem Gaard AS	Vestby	100 %	3 093 858	-561 682
Sentrum Omsorgsbygg AS	Oslo	100 %	1 489 330	6 274 975



Storebaug Vest AS	Vestby	100 %	8 222 442	71 944
Fredensborgveien 16 Drift AS	Oslo	100 %	2 984 228	201 222
Storgata 31 Son AS	Vestby	100 %	25 655	1 225
Vestby Park AS	Vestby	100 %	250 000	678 786
Kambo Seniorsenter AS	Vestby	100 %	10 787 736	-101 828
Hytteveien 11 AS	Vestby	100 %	578 392	3 277 955

=> Datterselskap av selskapet ovenfor seg.

=>> Datterselskap av selskapet ovenfor seg.

Årsregnskap for Grinder Gard B.V. (Nederland) for 2022 er omregnet til NOK med balansedagens kurs (Euro 10,5138).

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

Aksjeinvesteringer i datterselskapene er eliminert i konsernregnskapet.

Annen finansinntekt gjelder i det vesentligste gevinst ved salg av datterselskaper.

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

## Note 6 - Skattekostnad

Spesifikasjon	2022
Betalbar skatt	1 200 073
Endring utsatt skatt	(937 849)
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>262 224</b>

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
Anleggsmidler	77 454 574
Omløpsmidler	101 565
Kortsiktig gjeld	-65 000
Langsiktig gjeld	-
Gevinst- og tapskonto	34 377 567
Andre forskjeller	-38 103 697
Skattemessig fremførbart underskudd	-26 118 704
Netto forskjeller	47 646 305
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	-
Sum midlertidige forskjeller	47 646 305
<b>Utsatt skatt/skattefordel 31.12.22 basert på 22%</b>	<b>10 482 187</b>

Fjorårstall og endring i midlertidige forskjeller og utsatt skatt vises ikke for 2022, da det ikke ble utarbeidet konsernregnskap for 2021.

## Note 7 - Konsernfordringer og - gjeld

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværender mellom mor og/eller datterselskaper m.v. i konsernet er eliminert.



## Note 8 - Langsiktige fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende og anses ikke å inneholde element av tap. Fordringene forfaller i utgangspunktet innen fem år regnet fra regnskapsårets slutt.

## Note 9 - Varer

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Vesentligste del av posten gjelder påløpte kostnader i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjekter i egenregi i konsernpissen, i det vesentligste tomtekostnader og foreløpige byggekostnader. To av prosjektene, to eneboliger, er solgt med gevinst pålydende kr 701 579 i 2023.

## Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	<b>2022</b>
Kundefordringer til pålydende	7 217 918
Avsatt til dekning av usikre fordringer	- 144 980
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>7 072 938</b>

## Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

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

## Note 12 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 266 550. Skyldig skattetrekk er kr 572 918. Tilsynelatende manglende innskudd har skjedd i forbindelse med lønnsutbetalinger i januar 2023.

## Note 13 - Aksjekapital og aksjonær

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 300,00	130 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>130 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Johansen, Thor Einar	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Thor Einar Johansen er styrets leder, daglig leder og eneaksjonær i Landlord Eiendom AS.



## Note 14 - Egenkapital, avstemming

Spesifikasjon	2022
Egenkapital 31.12. forrige år (proforma - da ikke utarbeidet konsernregnskap for 2021)	(3 581 139)
Årsresultat	46 301 038
Ekstraordinært utbytte	(8 000 000)
Mottatt konsernbidrag	0
Gitt konsernbidrag	0
Kontantinnskudd	0
Forhøyelse av aksjekapitalen i.f.m. konsernfusjon	72 046
Nedsettelse av aksjekapitalen i.f.m. fisjonsfusjon	(72 046)
Gjeldsettergivelse	0
Kjøp av egne aksjer	0
Salg av egne aksjer	0
Prinsippendringer	0
Andre endringer	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>34 719 899</b>

## Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet har gjeld til kredittinstitusjoner pålydende kr 595 069 034 pr. 31.12.2022.

Hoveddelen av gjelden til eksterne forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Som sikkerhet for lånene, er for stor del etablert sikkerhet i fast eiendom, varelager, datterselskapenes eiendommer/hjemmel til festeretter og i noen tilfeller også i aksjer i datterselskapene, i transportmidler og annet driftstilbehør og i kundeordringer. Aksjonær har også stilt privat eiendom som sikkerhet for låneopptak i selskapet.

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

I posten inngår lån til kredittinstitusjoner pålydende MNOK 66. Lånene har hovedforfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning. Angående sikkerhetsstillelser, se note 15.

I posten inngår også et kortsiktig lån til et samarbeidende selskap pålydende MNOK 15. Dette lånet har også forfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning.

## Note 17 - Finansiell markedsrisiko

### 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.

Konsernets finansielle risikostyring opererer på en desentralisert måte. Hvert datterselskap er ansvarlig for å identifisere, vurdere og håndtere sin egen risiko.

### Markedsrisiko

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

### 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 inndring av utestående beløp, samt kredittsjekk av kunder før avtaleinngåelse. Historisk sett har konsernet hatt lite 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.

#### **Note 18 - Hendelser etter balansedagen**

Selskapet har realisert alle aksjene i datterselskapene Konowgate 96 A&B AS, Inkognitogaten 12 AS og Storebaug Vest AS med gevinst i 2023.

I tillegg er eiendommen tilhørende Son Kro AS utfisjonert i 2023. Overtakende selskape er Storgata 31 Son AS.

Aksjene i datterselskapet Grinder Gard B.V. skal utfisjoneres til eget selskap høsten 2023.



**Konsern**  
**Kontantstrømoppstilling**  
**LANDLORD EIENDOM AS**

	Note	2022	2021
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<hr/>	<hr/>



**Kontantstrømoppstilling**  
**LANDLORD EIENDOM AS**

	Note	2022	2021
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>			
Årsresultat		26 074 663	0
+ Ordinære avskrivninger		2 198 992	0
+/- Endring i utsatt skatt		(5 179 017)	0
Tilført fra årets virksomhet		23 094 638	0
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		10 685 622	0
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		(108 404 824)	0
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		(74 624 564)	0
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>			
- Investeringer i varige driftsmidler		101 787 869	0
+/- Endring andre investeringer		(107 374 661)	0
B = Netto likviditetsendr. fra investering		(5 586 792)	0
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>			
+ Opptak av ny gjeld ( korts. og langs.)		71 019 344	0
- Fisjon, konsernfusjon m.v.		(14 921 675)	0
- Utbytte		(8 000 000)	0
+/- Konsernbidrag		23 654 842	0
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		71 752 511	0
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		12 701 600	0
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		(8 458 845)	0
= Likviditetsbeholdning 31.12.		4 242 755	0



## Årsberetning 2022

### Landlord Eiendom AS

#### Virksomhetens art og tilholdssted

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

Randem Gaard(100 %)	Storebaug AS(100 %)	Storebaug Vest AS(100 %)
Schweigaardsgate 58 AS(100 %)	Fredensborgveien 16 Drift AS(100 %)	
Kambo Seniorsenter AS(100 %)	Inkognitogata 12 AS(100 %)	Konowsgate 96 A&B AS(100 %)
Hytteveien 11 AS(100 %)	Son Kro AS(100 %)	Høgdaveien 5 AS(100 %)
Storgata 31 Son AS(100 %)	Vestby Park AS(100 %)	Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS(100 %)
Holtegata 25 AS(100 %)	Sentrum Omsorgsbygg AS(100 %)	Høgdaveien 7 AS(100 %)
Mølleveien 3 AS(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 104. Stor etterspørsel etter tjenestene i Sentrum Omsorgsbygg AS og i Vestby Park AS, effektiv drift og kostnadsreducerende tiltak har gjort at 2022 var et økonomisk godt år til tross for delvis påvirkning av pandemien.

Selskapets likviditetsbeholdning var MNOK 4,24 pr. 31.12.2022, mens konsernets beholdning var på MNOK 7,22. Selskapet og konsernet har hatt tilfredsstillende likviditet gjennom året. Konsernselskapenes evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Selskapets kortsiktige gjeld var MNOK 62,6, mens konsernets kortsiktige gjeld utgjorde MNOK 100,9. Konsernets kortsiktige gjeld utgjør ca 13,6 % 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 632,8, mens konsernets var MNOK 741,7. Selskapets egenkapitalandel pr. 31.12.2022 var ca 0,73%, mens konsernets andel var ca 4,68%. Det er merverdier i flere av eiendommene utover balanseførte verdier, slik at reell egenkapitalandel er noe høyere.

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 inntrådt 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.



## 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.

Konsernets finansielle risikostyring opererer på en desentralisert måte. Hvert datterselskap er ansvarlig for å identifisere, vurdere og håndtere sin egen risiko.

### Markedsrisiko

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

### 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 inndriving av utestående beløp, samt kredittsjekk av kunder før avtaleinngåelse. Historisk sett har konsernet hatt lite 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	8 000 000
Konsernbidrag	750 000
<u>Fra annen egenkapital</u>	<u>17 324 663</u>
<b>Årsoverskudd</b>	<b>26 074 663</b>

### Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet var på om lag 330 timer i 2022, 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 samspillet 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 ansettelses. Av våre 27 ansatte er flertallet, med 22 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.

## **Åpenhetsloven**

Når det gjelder redegjørelse for aktsomhetsvurderinger og tiltak knyttet til åpenhetsloven henvises det til oppdatert dokument på selskapets hjemmeside: <https://landlord.as/> (som lenke på footer).

## **Hendelser etter balansedagen**

Storebaug Vest AS og Storebaug AS er solgt til KJH Eiendom AS.

Konowsgate 96 A6B AS er solgt til Brocs AS.

Grinder Gard BV utfisjoneres fra Landlord Eiendom AS.

Vestby, den 22. september 2023

---

THOR EINAR JOHANSEN  
Styrets leder/daglig leder

Pemneo Dokumentnøkkel: 15NP3-ELT2N-F8UE-BE038-8DATG-2JUL4



# 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."

## Thor Einar Johansen

Styreleder

På vegne av: Landlord Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-308246

IP: 82.196.xxx.xxx

2023-09-23 15:08:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 15NP3-ELT2N-F8UE-BE038-8DATG-2IUL4

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>



Til generalforsamlingen i Landlord Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landlord Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen.

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

Postadresse: Postboks 200, 1402 Moss  
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

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



Side 1 av 2

Medlem av  
Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: HOYFA-T5BGD-OC8H7-Y1EFO-EWMA8-JBEBM



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 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

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

Moss, den (se elektronisk signeringsdato)

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Side 2 av 2



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Rune Madsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1213916

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-09-26 06:36:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HOYFA-T5BGD-OC8H7-Y1EFO-EWMA8-JBEBM

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>



## Noter 2022

### LANDLORD EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. 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 7 AS, Konowgate 96 A&B AS, Holtegata 25 AS, Inkognitogata 12 AS, Mølleveien 3 AS, Storebaug AS, Storebaug Vest AS, Randem Gaard AS, Sentrum Omsorgsbygg AS, Fredensborgveien 16 Drift AS, Kambo Seniorcenter AS, Hytteveien 11 AS, Grinder Gard B.V. (NL), Schweigaardsgate 58 AS, Høgdaveien 5 AS, Vestby Park AS, Storgata 31 Son AS, Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS som datterselskaper (100%), samt Betzy BRL Invest AS som datterdatterselskap og Betzy Kjeldsbergs vei 10 Borettslag som datterselskap av sistnevnte. Alt pr. 31.12.2022.

Konsernspissen følger regnskapslovens regler for øvrige foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap fra og med 2022, og selskapene inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Hytteveien 11, 1542 Vestby.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

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

#### Varebeholdninger

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Forørrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

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

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



## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022 utover at man fra og med 2022 balansefører utsatt skattefordel i konsernselskapene hvis kriteriene er oppfylt.

## Note 1 - Lønnskostnader m.v.

	2022	2021
Lønn	9 099 330	7 839 073
Arbeidsgiveravgift	1 305 484	1 135 435
Pensjonskostnader	152 869	149 952
Andre ytelser	189 941	270 149
<b>Sum</b>	<b>10 747 624</b>	<b>9 394 609</b>

## Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 15,2 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 4 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	3 395 889	0	0

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	17 038 481	140 472 369	15 977 340	173 488 190
Tilgang i året	0	9 682 355	5 149 874	14 832 229
Avgang i året	(12 038 481)	(113 435 512)	(3 469 835)	(128 943 828)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>5 000 000</b>	<b>36 719 212</b>	<b>17 657 379</b>	<b>59 376 591</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022	0	(14 213 161)	(4 777 707)	(18 990 868)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022	0	(3 111 265)	(5 776 020)	(8 887 285)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>5 000 000</b>	<b>33 607 947</b>	<b>11 881 359</b>	<b>50 489 306</b>
Årets avskrivninger		(247 972)	(1 951 020)	(2 198 992)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	0 - 50 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 25 %</b>	<b>0 - 50 %</b>	

Av avgang i året så gjelder kr 40 447 580 bygninger og annen fast eiendom gjelder utfisjonering til annet selskap, jfr. note 22.



## Note 6 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	169 550	163 750
Andre tjenester	48 100	39 750
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>217 650</b>	<b>203 500</b>

### Mer om ytelser til revisjon

I "Andre tjenester" inngår teknisk bistand i forbindelse med utarbeidelse av skattemelding og aksjonærregisteroppgaver, og forenklet revisorkontroll av kjøpesum aksjer og balanse pr. overtagelsesdato.

## Note 7 - Investering i datterselskaper

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Høgdaveien 7 AS	Vestby	100%	12 390 243	32 092
Grinder Gard B.V.	Nederland	100%	3 544 181	-13 994
Son Kro AS	Vestby	100%	555 415	-53 897
Konowsgate 96 A&B AS	Oslo	100%	1 201 170	903 033
Betzy Kjeldsbergsvei 10 AS	Oslo	100%	-44 169	-68 599
Holtegata 25 AS	Oslo	100%	2 326 588	1 904 903
Inkognitogata 12 AS	Oslo	100%	127 881	-192 294
Høgdaveien 5 AS	Vestby	100%	50 499	419 132
Schweigaardsgate 58 AS	Oslo	100%	417 637	1 101 710
Mølleveien 3 AS	Vestby	100%	4 915 151	1 040 909
Storebaug AS	Vestby	100%	3 260 375	554 791
Randem Gaard AS	Vestby	100%	3 093 858	-561 682
Sentrum Omsorgsbygg AS	Oslo	100%	1 489 330	6 274 975
Storebaug Vest AS	Vestby	100%	8 222 442	71 944
Fredensborgveien 16 Drift AS	Oslo	100%	2 984 228	201 222
Storgata 31 Son AS	Vestby	100%	25 655	1 225
Vestby Park AS	Vestby	100%	250 000	678 786
Kambo Seniorsenter AS	Vestby	100%	10 787 736	-101 828
Hytteveien 11 AS	Vestby	100%	578 392	3 277 955

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 har blitt avviklet i løpet av 2021.

Årsregnskap for Grinder Gard B.V. (Nederland) for 2022 er omregnet til NOK med balansedagens kurs (Euro 10,5138).

Inntektsført konsernbidrag fra datterselskaper utgjør kr 24 404 942 for året. Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper utgjør kr 43 836 531.

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

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

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

## Note 8 - Fordringer og gjeld til foretak i samme konsern

Type	2022	2021
Langsiktig fordring	94 386 608	26 117 608
Kortsiktig fordring	24 591 513	77 845 732
Langsiktig gjeld	(77 275 543)	(75 635 653)
Kortsiktig gjeld	(2 334 802)	(147 065 884)

Selskapet har langsiktige fordringer på flere av datterselskapene. Det er ikke avtalt noe eksakte forfallstidpunkt på fordringene men det antas at oppdør i all hovedsak vil skje innen fem år etter regnskapsårets avslutning. Det er



ikke etablert sikkerhet for fordringene utover at datterselskapene for stor del har stilt sin eiendommer som sikkerhet for låneopptak i konsernspissen, Landlord Eiendom AS.

Selskapet har også langsiktig gjeld til noen datterselskaper. Ett av datterselskapene har tatt opp lån hos kreditt-institusjoner pålydende MNOK 35 i 2020. Beløpet er videreført til Landlord Eiendom AS. Lånet fra datterselskapet er usikret, og forfaller i utgangspunktet innen fem år regnet fra regnskapsårets avslutning.

Vesentligste del av kortsiktige konsernfordringer og konserngjeld er oppgjort i 2023 i forbindelse med salg av datterselskaper.

Transaksjoner med og mellom datterselskapene gjelder lån og likviditetstilskudd til/fra, herunder nedkvitteringer på lån, avregning av konsernbidrag for 2021, utleie av fast eiendom m.v.. Landlord Eiendom AS har leiet fast eiendom fra Høgdaeveien 7 AS og Hytteveien 11 AS i 2022. Son Kro AS har ikke blitt belastet med husleie for 2022 på grunn av selskapets økonomi og ingen aktivitet. Det har ikke forekommet vesentlige kjøp og salg med og mellom datterselskapene, men Landlord Eiendom AS har viderefakturert noen utlegg for andre. Det vises til konsernregnskapet.

## Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	2 427 438	2 966 505	(539 067)
Omløpsmidler	(36 635)	(31 334)	(5 301)
Gevinst- og tapskonto	1 159 750	927 798	231 952
Andre forskjeller	(4 946 047)	(2 046 026)	(2 900 021)
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(26 058 982)	26 058 982
Netto forskjeller	(1 395 494)	(24 242 039)	22 846 545
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	694 440	0	694 440
Sum midlertidige forskjeller	(701 054)	(24 242 039)	23 540 985
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(154 232)</b>	<b>(5 333 249)</b>	<b>5 179 017</b>

## Note 10 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	20 920 758	(15 376 356)
Konsernbidrag	24 404 842	52 330 331
+/- Permanente forskjeller	(68 172 145)	(16 665 788)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(3 212 437)	2 208 168
- Fremførbart underskudd		(3 694 181)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(26 058 982)</b>	<b>18 802 174</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		4 136 478
Sum		4 136 478
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	25 112	
+/- Endring i utsatt skatt	(5 179 017)	326 923
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(5 153 905)</b>	<b>4 463 401</b>
Betalbar skatt i skattekostnad		4 136 478
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(941 554)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>3 194 924</b>



## Note 11 - Varelager

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

To av prosjektene, to eneboliger, er solgt med gevinst pålydende kr 701 579 i 2023.

## Note 12 - Kundefordringer

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

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	1 239 627	2 871 052
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(31 334)	(36 635)
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>1 208 293</b>	<b>2 834 417</b>

## Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

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

## Note 14 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 15 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Markedsbaserte aksjer	323 169	13 486
<b>Sum</b>	<b>323 169</b>	<b>13 486</b>

Markedsbasert aksjer er vurdert til markedsverdi/børskursen pr. 31.12.2022.

## Note 16 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 167 439. Skyldig skattetrekk er kr 355 905. Tilsynelatende manglende innskudd har skjedd i forbindelse med lønnsutbetalinger i januar 2023.

## Note 17 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 300,00	130 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>130 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Johansen, Thor Einar	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Mer om aksjer og aksjeeiere

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



## Note 18 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	130 000	809 498	939 498
Ekstraordinært utbytte	0	(8 000 000)	(8 000 000)
Fisjon, konsernfusjon m.v.	0	(14 921 675)	(14 921 675)
Årets resultat	0	26 074 663	26 074 663
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>130 000</b>	<b>3 962 486</b>	<b>4 092 486</b>

## Note 19 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	487 884 131	418 961 001
Gjeld til konsernselskaper	77 275 543	75 635 653
<b>Sum</b>	<b>565 159 674</b>	<b>494 596 654</b>

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

## Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

I posten inngår ett lån til kredittinstitusjon på MNOK 25. Lånet har hovedforfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning. Det er avdragsfrihet i perioden frem til forfall.

I posten inngår også ett annet kortsiktig lån til samarbeidende selskap på MNOK 15. Lånet har forfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning.

## Note 21 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet har realisert alle aksjene i datterselskapene Konowsgate 96 A&B AS, Inkognitogaten 12 AS og Storebaug Vest AS med gevinst i 2023.

I tillegg er eiendommen tilhørende Son Kro AS utfisjonert i 2023. Overtakende selskaper er Storgata 31 Son AS.

Aksjene i datterselskapet Grinder Gard B.V. skal også utfisjoneres i eget selskap høsten 2023.

## Note 22 - Fisjon m.v.

Selskapet var overdragende selskap i fisjon i 2022, etter utfisjonering av fast eiendom til nystiftede selskap i fisjonen, Hytte 11 AS, org nr 828 294 202, og Omega 8 AS, 927 926 121, som var overtakende selskaper i fisjonen. Fisjonen er gjennomført etter kontinuitet, og hadde regnskaps- og skattemessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert i Foretaksregisteret. Det er også foretatt konsernfusjon etter kontinuitet, der forannevnte selskaper er fusjonert inn i h.h.v. Hytteveien 11 AS, org nr 928 294 218, og XBO Eiendom AS, org nr 992 835 141, mot vederlag i morselskapet. Dette er registrert gjennomført i Brønnøysundregisteret pr. 14.05.2022. Konsernfusjonen hadde regnskaps- og skattemessig virkning fra tidspunktet fisjonen ble registrert i Foretaksregisteret.

Det er også besluttet fisjon med registreringsdato 26.11.2022 i Brønnøysundregisteret, og som er gjennomført pr. 25.01.2023. Overtakende selskap er ST prosjekt AS, org nr 929 719 328.

## Note 23 - Finansiell markedsrisiko

### 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.



Konsernets finansielle risikostyring opererer på en desentralisert måte. Hvert datterselskap er ansvarlig for å identifisere, vurdere og håndtere sin egen risiko.

#### **Markedsrisiko**

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

#### **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 lite 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.