



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 921 633 661 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | LILLE OSLO EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Oscars gate 30 0352 OSLO |

Regnskapsår

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

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

| | |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet: | 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: | Hilde Vik Matre |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 26.04.2024 |

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, 29.03.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2 | 64 713 319 | 43 531 731 |
| Sum inntekter | | 64 713 319 | 43 531 731 |
| Kostnader | | | |
| Drift av eiendom | | 4 491 722 | 6 772 356 |
| Lønnskostnad | 3 | 12 252 517 | 10 049 547 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 873 270 | 908 180 |
| Annen driftskostnad | 3 | 8 763 759 | 6 715 393 |
| Sum kostnader | | 26 381 267 | 24 445 476 |
| Driftsresultat | | 38 332 052 | 19 086 255 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5, 9 | 32 936 784 | 18 450 974 |
| Annen finansinntekt | 5 | 74 875 039 | -4 597 939 |
| Sum finansinntekter | | 107 811 823 | 13 853 035 |
| Annen rentekostnad | 5, 16 | 61 990 554 | 29 328 591 |
| Sum finanskostnader | | 61 990 554 | 29 328 591 |
| Netto finans | | 45 821 269 | -15 475 556 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 84 153 321 | 3 610 700 |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 7 239 162 | 2 515 413 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Årsresultat | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Totalresultat | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 7 | 76 914 159 | 1 095 287 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 76 914 159 | 1 095 287 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og fast eiendom | 4, 14 | 219 271 518 | 306 180 593 |
| Driftsløsøre og inventar mv. | | 2 362 748 | 3 149 384 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 221 634 266 | 309 329 977 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 578 439 144 | 453 543 048 |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | 649 396 460 | 639 949 079 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 11 803 113 | 13 317 163 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 000 000 | 126 914 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 9 588 652 | 4 263 231 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 250 227 368 | 1 111 199 436 |
| Sum anleggsmidler | | 1 471 861 635 | 1 420 529 413 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 9 640 265 | 1 762 592 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 136 272 641 | 9 412 012 |
| Konsernfordringer | 9 | | 4 500 000 |
| Sum fordringer | | 145 912 906 | 15 674 604 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 11 | 640 953 | 863 429 |
| Sum investeringer | | 640 953 | 863 429 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 12 | 6 437 224 | 1 953 437 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 437 224 | 1 953 437 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Sum omløpsmidler | | 152 991 082 | 18 491 470 |
| SUM EIENDELER | | 1 624 852 717 | 1 439 020 883 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 13 | 11 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 171 813 869 | 177 813 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 188 860 099 | 193 860 099 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 188 143 905 | 118 477 473 |
| Sum opptjent egenkapital | | 188 143 905 | 118 477 473 |
| Sum egenkapital | 7 | 377 004 003 | 312 337 572 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 16 262 264 | 12 724 649 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 16 262 264 | 12 724 649 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 1 210 838 923 | 1 086 089 126 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 210 838 923 | 1 086 089 126 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 227 101 187 | 1 098 813 775 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 481 247 | 2 507 004 |
| Betalbar skatt | | | 1 212 822 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 142 030 | 1 096 814 |
| Utbytte | 9 | 4 462 503 | 6 112 413 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 13 661 747 | 16 940 483 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 20 747 526 | 27 869 536 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum gjeld | | 1 247 848 714 | 1 126 683 311 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 624 852 717 | 1 439 020 883 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | 198 510 550 | 143 056 613 |
| Sum inntekter | | 198 510 550 | 143 056 613 |
| Kostnader | | | |
| Drift av eiendommer | | 26 317 478 | 23 061 475 |
| Lønnskostnad | 3 | 12 405 571 | 10 049 547 |
| Avskrivning eiendeler | 4 | 3 677 302 | 3 092 815 |
| Annen driftskostnad | 3 | 18 296 804 | 10 901 291 |
| Sum kostnader | | 60 697 155 | 47 105 127 |
| Driftsresultat | | 137 813 395 | 95 951 485 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5, 9 | | |
| Andre finansposter | 5 | -586 247 | -833 529 |
| Sum finansinntekter | | -586 247 | -833 529 |
| Annen rentekostnad | 5, 16 | 70 283 486 | 34 922 531 |
| Sum finanskostnader | | 70 283 486 | 34 922 531 |
| Netto finans | | -70 869 733 | -35 756 060 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 66 943 662 | 60 195 425 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 9 603 389 | 2 897 387 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 57 340 273 | 57 298 038 |
| Årsresultat | | 57 340 273 | 57 298 038 |
| Minoritetsinteresser | 7 | 30 621 | 128 623 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 57 309 652 | 57 169 415 |
| Totalresultat | | 57 309 652 | 57 169 415 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Avsatt til annen egenkapital | 7 | 57 309 652 | 57 169 415 |
| Overført fra annen egenkapital | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 57 309 652 | 57 169 415 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 4 | 470 890 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 470 890 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Fast eiendom | 4, 14 | 1 918 786 287 | 1 869 172 994 |
| Anlegg under utførelse | | | |
| Transportmidler | | | 8 663 198 |
| Driftsløsøre og inventar | | 6 054 405 | 4 390 169 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 1 924 840 691 | 1 882 226 361 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 11 803 113 | 13 317 163 |
| Investering i aksjer | | 1 000 000 | 126 914 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 9 588 652 | 4 263 231 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 22 391 765 | 17 707 308 |
| Sum anleggsmidler | | 1 947 703 346 | 1 899 933 669 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 745 417 | 1 067 805 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 141 350 591 | 5 402 633 |
| Konsernfordringer | 9 | | |
| Sum fordringer | | 142 096 008 | 6 470 438 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 11 | 640 953 | 863 429 |
| Sum investeringer | | 640 953 | 863 429 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 12 | 13 305 914 | 6 256 520 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 13 305 914 | 6 256 520 |
| Sum omløpsmidler | | 156 042 874 | 13 590 387 |
| SUM EIENDELER | | 2 103 746 220 | 1 913 524 056 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 13 | 11 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 171 813 869 | 177 813 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 188 860 099 | 193 860 099 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | | 172 540 046 | 130 056 359 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 172 540 046 | 130 056 359 |

| | | | |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| Minoritetsinteresser | | 3 456 338 | 3 425 717 |
|----------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 7 | 364 856 482 | 327 342 175 |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 6 | 161 122 057 | 130 203 440 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 161 122 057 | 130 203 440 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 1 545 592 948 | 1 423 487 893 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 545 592 948 | 1 423 487 893 |

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 1 706 715 005 | 1 553 691 332 |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 5 245 946 | 4 343 070 |
| Betalbar skatt | | | 3 616 994 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 965 274 | 775 521 |
| Kortsiktig konserngjeld | 15 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 25 963 512 | 23 754 963 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 32 174 733 | 32 490 548 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 1 738 889 737 | 1 586 181 881 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 103 746 220 | 1 913 524 056 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 439256

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 633 661
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLE OSLO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: Hilde Vik Matre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2 | 64 713 319 | 43 531 731 |
| Sum inntekter | | 64 713 319 | 43 531 731 |
| Kostnader | | | |
| Drift av eiendom | | 4 491 722 | 6 772 356 |
| Lønnskostnad | 3 | 12 252 517 | 10 049 547 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 873 270 | 908 180 |
| Annen driftskostnad | 3 | 8 763 759 | 6 715 393 |
| Sum kostnader | | 26 381 267 | 24 445 476 |
| Driftsresultat | | 38 332 052 | 19 086 255 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5, 9 | 32 936 784 | 18 450 974 |
| Annen finansinntekt | 5 | 74 875 039 | -4 597 939 |
| Sum finansinntekter | | 107 811 823 | 13 853 035 |
| Annen rentekostnad | 5, 16 | 61 990 554 | 29 328 591 |
| Sum finanskostnader | | 61 990 554 | 29 328 591 |
| Netto finans | | 45 821 269 | -15 475 556 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 7 239 162 | 2 515 413 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Årsresultat | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Totalresultat | | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 7 | 76 914 159 | 1 095 287 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 76 914 159 | 1 095 287 |



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og fast eiendom | 4, 14 | 219 271 518 | 306 180 593 |
| Driftsløsløse og inventar mv. | | 2 362 748 | 3 149 384 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 221 634 266 | 309 329 977 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 578 439 144 | 453 543 048 |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | 649 396 460 | 639 949 079 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 11 803 113 | 13 317 163 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 1 000 000 | 126 914 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 9 588 652 | 4 263 231 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 250 227 368 | 1 111 199 436 |
| Sum anleggsmidler | | 1 471 861 635 | 1 420 529 413 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 9 640 265 | 1 762 592 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 136 272 641 | 9 412 012 |
| Konsernfordringer | 9 | | 4 500 000 |
| Sum fordringer | | 145 912 906 | 15 674 604 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 11 | 640 953 | 863 429 |
| Sum investeringer | | 640 953 | 863 429 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 12 | 6 437 224 | 1 953 437 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 437 224 | 1 953 437 |
| Sum omløpsmidler | | 152 991 082 | 18 491 470 |
| SUM EIENDELER | | 1 624 852 717 | 1 439 020 883 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 13 | 11 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 171 813 869 | 177 813 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 188 860 099 | 193 860 099 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | | 188 143 905 | 118 477 473 |
| Sum opptjent egenkapital | | 188 143 905 | 118 477 473 |

| | | | |
|------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 7 | 377 004 003 | 312 337 572 |
|------------------------|----------|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt | 6 | 16 262 264 | 12 724 649 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 16 262 264 | 12 724 649 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 1 210 838 923 | 1 086 089 126 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 210 838 923 | 1 086 089 126 |

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 1 227 101 187 | 1 098 813 775 |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld | | 1 481 247 | 2 507 004 |
| Betalbar skatt | | | 1 212 822 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 142 030 | 1 096 814 |
| Utbytte | 9 | 4 462 503 | 6 112 413 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 13 661 747 | 16 940 483 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 20 747 526 | 27 869 536 |

| | | | |
|------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum gjeld | | 1 247 848 714 | 1 126 683 311 |
|------------------|--|----------------------|----------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 624 852 717 | 1 439 020 883 |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | 198 510 550 | 143 056 613 |
| Sum inntekter | | 198 510 550 | 143 056 613 |
| Kostnader | | | |
| Drift av eiendommer | | 26 317 478 | 23 061 475 |
| Lønnskostnad | 3 | 12 405 571 | 10 049 547 |
| Avskrivning eiendeler | 4 | 3 677 302 | 3 092 815 |
| Annen driftskostnad | 3 | 18 296 804 | 10 901 291 |
| Sum kostnader | | 60 697 155 | 47 105 127 |
| Driftsresultat | | 137 813 395 | 95 951 485 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5, 9 | | |
| Andre finansposter | 5 | -586 247 | -833 529 |
| Sum finansinntekter | | -586 247 | -833 529 |
| Annen rentekostnad | 5, 16 | 70 283 486 | 34 922 531 |
| Sum finanskostnader | | 70 283 486 | 34 922 531 |
| Netto finans | | -70 869 733 | -35 756 060 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 9 603 389 | 2 897 387 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 57 340 273 | 57 298 038 |
| Årsresultat | | 57 340 273 | 57 298 038 |
| Minoritetsinteresser | 7 | 30 621 | 128 623 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 57 309 652 | 57 169 415 |
| Totalresultat | | 57 309 652 | 57 169 415 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 7 | 57 309 652 | 57 169 415 |
| Overført fra annen egenkapital | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 57 309 652 | 57 169 415 |





Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 4 | 470 890 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 470 890 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Fast eiendom | 4, 14 | 1 918 786 287 | 1 869 172 994 |
| Anlegg under utførelse | | | |
| Transportmidler | | | 8 663 198 |
| Driftsløsøre og inventar | | 6 054 405 | 4 390 169 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 1 924 840 691 | 1 882 226 361 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 11 803 113 | 13 317 163 |
| Investering i aksjer | | 1 000 000 | 126 914 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 9 588 652 | 4 263 231 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 22 391 765 | 17 707 308 |
| Sum anleggsmidler | | 1 947 703 346 | 1 899 933 669 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 745 417 | 1 067 805 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 141 350 591 | 5 402 633 |
| Konsernfordringer | 9 | | |
| Sum fordringer | | 142 096 008 | 6 470 438 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 11 | 640 953 | 863 429 |
| Sum investeringer | | 640 953 | 863 429 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 12 | 13 305 914 | 6 256 520 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 13 305 914 | 6 256 520 |
| Sum omløpsmidler | | 156 042 874 | 13 590 387 |



| | | | |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| SUM EIENDELER | | 2 103 746 220 | 1 913 524 056 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 13 | 11 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 171 813 869 | 177 813 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 188 860 099 | 193 860 099 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 172 540 046 | 130 056 359 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 172 540 046 | 130 056 359 |
| Minoritetsinteresser | | 3 456 338 | 3 425 717 |
| Sum egenkapital | 7 | 364 856 482 | 327 342 175 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 161 122 057 | 130 203 440 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 161 122 057 | 130 203 440 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 1 545 592 948 | 1 423 487 893 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 545 592 948 | 1 423 487 893 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 706 715 005 | 1 553 691 332 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 5 245 946 | 4 343 070 |
| Betalbar skatt | | | 3 616 994 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 965 274 | 775 521 |
| Kortsiktig konserngjeld | 15 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 25 963 512 | 23 754 963 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 32 174 733 | 32 490 548 |
| Sum gjeld | | 1 738 889 737 | 1 586 181 881 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 103 746 220 | 1 913 524 056 |



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
14.00

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: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR

ERIK CHRISTOFFERSEN

SLEPENDVEIEN 48

1341 SLEPENDEN

TLF. 67 80 90 80

ORG.NR. 980 906 965

E-POST: ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO

Til generalforsamlingen i Lille Oslo Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Lille Oslo Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 76 914 159 for morselskapet og NOK 57 340 273 for konsernet. 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, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling til per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING



ECHAS REVISJON AS

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. 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 gjeldene 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se :

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

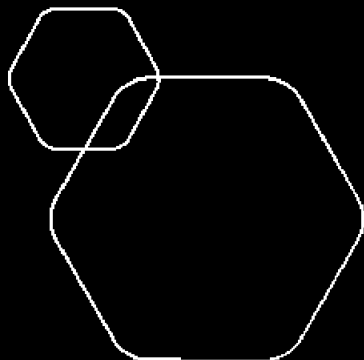
Slependen, 24. april 2024

Echas Revisjon AS



Erik Christoffersen

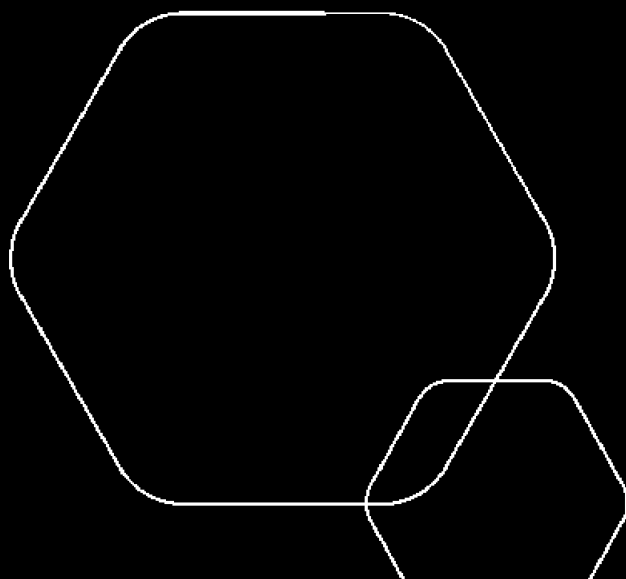
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023

Lille Oslo Eiendom AS- Konsern

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning



Org.nr.: 921 633 661

Årsberetning

Lille Oslo Eiendom AS og Konsern - 2023

Virksomhetens art

Lille Oslo Eiendom AS ble etablert i 2005. Selskapet er et familie-eid eiendomsselskap med hovedfokus på investering i og utleie av boligeiendom. Selskapet har både enkeltleiligheter og datterselskap med heleide, moderne leilighetsbygg.

Vårt geografiske fokus var opprinnelig Stor-Oslo området, men i de siste årene har vi også gjort betydelige investeringer i Trondheim og Stavanger. Konsernet har også overtatt og satt i drift sine første bygg i Malmö og København.

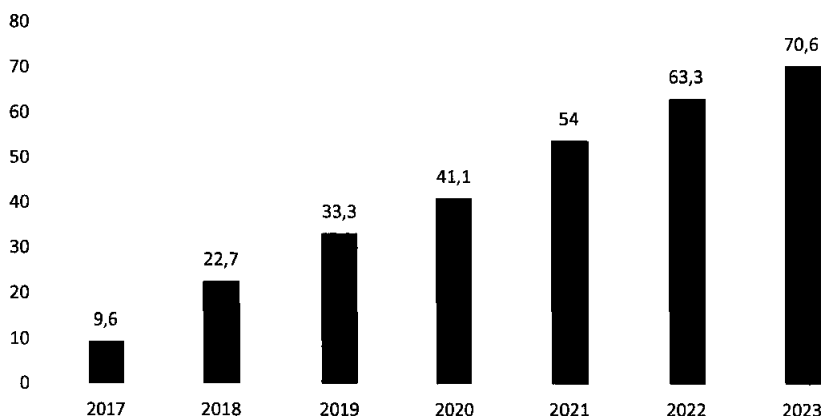
Selskapets forretningsadresse er Oslo.

Utviklingen i 2023 og vårt fokus fremover

2023 har vært et krevende år for eiendomsbransjen i Skandinavia, med høye renter og reprising av eiendom i de fleste segmenter. - Men, etterspørselen etter boliger til leie har holdt seg sterk i våre markeder, noe som har gitt seg utslag i økte leiepriser. Verdien på sentralt beliggende, moderne eierleiligheter har også vist en positiv utvikling i Norge.

Lille Oslo Eiendom har også i 2023 levert gode resultater gjennom effektiv drift, realisering av gevinster fra salg av leiligheter og rentesikring på fornuftige nivåer. Vi har redusert belåningsgraden for vår norske virksomhet fra 57,3 % til 52,5 %. Og, vi er stolte over å kunne levere vårt beste resultat noensinne i regnskapsåret 2023.

Konsernresultat før skatt og avskrivninger





Når vi ser fremover, forventer vi at 2024 også vil bli et sterkt år for Lille Oslo Eiendom, med fortsatt resultatvekst og ytterligere styrking av balansen. Vi håper at våre to nybygg i Stavanger, som kommer i drift ved halvårsskiftet, også vil bidra positivt i denne sammenheng.

Rammebetingelsene i Norge for bærekraftig, kvalitets-utleie av moderne, godt beliggende leiligheter «til vanlige folk», har imidlertid forverret seg år for år.

Det at renten i perioder er høy, bør bransjen kunne leve med. - De systematiske tiltakene våre politikere har gjennomført de siste 10 årene, for å gjøre boligutleie strukturelt ulønnsomt i Norge, må vi også forholde oss til.

At politikere ikke har mer omsorg og omtanke for dem som har behov for å leie bolig i Stor-Byene, har vi imidlertid vanskeligere for å forstå og akseptere. Som et resultat av valgene Regjeringen har gjort og planlegger, vil antall boliger til leie bli ytterligere redusert og leieprisene øke.

For Lille Oslo Eiendom er konsekvensene enkle: Vår fremtidige vekst og investeringer i nye boliger for utleie, vil primært måtte skje utenfor Norge. Og, størrelsen på vår norske boligutleievirksomhet vil bli gradvis redusert.

Lille Oslo Eiendom har som målsetting å ha en solid, skalerbar virksomhet med en organisasjon og systemer som kan måle seg med de aller beste i bransjen. Vi arbeider aktivt med å tilpasse driftsmodellen til vårt bredere geografiske fokus, og å bygge gode og robuste driftsmodeller i Malmö og København.

I løpet av 2023 overtok konsernet 3 nye leilighetsbygg i Trondheim. Ett av disse er satt i drift, og de to andre er solgt med gevinst. Vi overtok også et bygg på Ensjø i Oslo, som er solgt med gevinst i 2024.

Virksomheten i Lille Oslo Eiendom konsern er bygget opp gradvis i løpet av de siste 20 årene. Det ligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen, som var fullt utleid ved årsskiftet.

Det er i de krevende årene i en industri, at et selskap virkelig får testet sin robusthet, forretningsmodell og egen organisasjon. – Styret er imponert over, og takker for den flotte innsatsen alle våre medarbeidere har bidratt til å skape i 2023.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Resultatregnskapet viser et årsresultat på 76,9 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 57,3 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern, og gir et riktig uttrykk for virksomheten i 2023. Selskapet er solid fundert, og balansen gir et riktig uttrykk for selskapets stilling ved årsskiftet. Bokført egenkapital utgjør 377 MNOK i Lille Oslo Eiendom AS og 364,9 MNOK på konsernbasis.



Selskapet har gode rutiner og styring når det gjelder verdivurdering av egne kortsiktige og langsiktige eiendeler, samt gode systemer og fortløpende oversikt over gjeld, finansiell stilling, resultat- og likviditetsutvikling. Det er betydelige merverdier i konsernets eiendomsportefølje, og belåningsgraden er robust. Med flere hundre enkelt-leietagere og moderne, sentralt beliggende leiligheter og bygg, har konsernet god risikospredning, høy utleiegrad og svært lave tap på krav. Styret anser den finansielle risikoen for å være lav.

Styret er ikke kjent med andre forhold av betydning for bedømmelsen av selskapets resultat og stilling enn det som fremgår av resultatregnskap og balanse med noter. Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Fortsatt drift

Det forventes en fortsatt solid, positiv utvikling for selskapet i 2024. Fortsatt drift er derfor lagt til grunn i regnskapet.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet ansees som godt. Det har ikke oppstått eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell i løpet av året. Sykefraværet har vært lavt i 2023.

Likestilling

Selskapet hadde ved årets utløp 14 ansatte, hvorav 6 er kvinner. Styret består av fire personer, hvorav 2 er kvinner. Styret er bevisst de samfunnmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og i styret. Styret anser disse forventningene som innfridd.

Ytre miljø og FOU

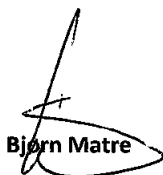
Selskapet driver ikke virksomhet som i betydelig grad forurensar det ytre miljø, men legger stor vekt på bærekraft og gode miljømessige løsninger for egen transport og gjennom investeringer i energieffektive bygg. Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Forslag til disponering av årets resultat

Årets resultat for 2023 ble henholdsvis 76,9 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 57,3 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern og avsettes i sin helhet til annen egenkapital. Av konsernets resultat er 30 621 NOK tilført minoritetsinteressers andel av egenkapital.

Oslo, 22. april 2024

Styret i Lille Oslo Eiendom AS



Bjørn Matre

Styreleder



Hilde Vik Matre

Styremedlem/ Daglig leder



Jon Anders Matre

Styremedlem



Christine Matre

Styremedlem



| Resultatregnskap - mor/konsern | | | | | |
|---|------------------|--|-------|-------------------|-------------------|
| Lille Oslo Eiendom AS- Konsern | | | | | |
| Morselskap | | | | Konsern | |
| 2023 | 2022 | | Note | 2023 | 2022 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | | | |
| 64 713 319 | 43 531 731 | Salgsinntekt | 2 | 198 510 550 | 143 056 613 |
| 64 713 319 | 43 531 731 | Sum driftsinntekter | | 198 510 550 | 143 056 613 |
| 4 491 722 | 6 772 356 | Drift av eiendommer | | 26 317 478 | 23 061 475 |
| 12 252 517 | 10 049 547 | Lønnskostnad | 3 | 12 405 571 | 10 049 547 |
| 873 270 | 908 180 | Avskrivning eiendeler | 4 | 3 677 302 | 3 092 815 |
| 8 763 758 | 6 715 394 | Annen driftskostnad | 3 | 18 296 804 | 10 901 291 |
| 26 381 267 | 24 445 476 | Sum driftskostnader | | 60 697 155 | 47 105 127 |
| 38 332 052 | 19 086 255 | Driftsresultat | | 137 813 395 | 95 951 485 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| 32 936 784 | 18 450 974 | Renter til/fra foretak i samme konsern | 5, 9 | 0 | 0 |
| 74 875 039 | (4 597 939) | Andre finansposter | 5 | (586 247) | (833 529) |
| (61 990 554) | (29 328 591) | Annen rentekostnad | 5, 16 | (70 283 486) | (34 922 531) |
| 45 821 269 | (15 475 556) | Resultat av finansposter | | (70 869 733) | (35 756 060) |
| 84 153 321 | 3 610 700 | Ordinært resultat før skattekostnad | | 66 943 662 | 60 195 425 |
| 7 239 162 | 2 515 413 | Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 9 603 389 | 2 897 387 |
| 76 914 159 | 1 095 287 | Ordinært resultat | | 57 340 273 | 57 298 038 |
| 76 914 159 | 1 095 287 | Årsresultat | | 57 340 273 | 57 298 038 |
| 0 | 0 | Minoritetens andel | 7 | 30 621 | 128 623 |
| 76 914 159 | 1 095 287 | Majoritetens andel | | 57 309 652 | 57 169 415 |
| 76 914 159 | 1 095 287 | Avsatt til annen egenkapital | 7 | 57 309 652 | 57 169 415 |
| 76 914 159 | 1 095 287 | Sum disponert | | 57 309 652 | 57 169 415 |



| Balanse - mor/konsern | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Lille Oslo Eiendom AS- Konsern | | | | | |
| Morselskap | | | | Konsern | |
| 2023 | 2022 | | Note | 2023 | 2022 |
| | | Eiendeler | | | |
| | | Anleggsmidler | | | |
| | | Immaterielle eiendeler | | | |
| 0 | 0 | Konsesjoner, patenter o.l. | 4 | 470 890 | 0 |
| 0 | 0 | Sum immaterielle eiendeler | | 470 890 | 0 |
| | | Varige driftsmidler | | | |
| 219 271 518 | 306 180 593 | Fast eiendom | 4, 14 | 1 918 786 287 | 1 869 172 994 |
| 0 | 0 | Transportmidler | | 0 | 8 663 198 |
| 2 362 748 | 3 149 384 | Driftsløsøre og inventar | | 6 054 405 | 4 390 169 |
| 221 634 266 | 309 329 977 | Sum varige driftsmidler | 4 | 1 924 840 691 | 1 882 226 361 |
| | | Finansielle anleggsmidler | | | |
| 578 439 144 | 453 543 048 | Investeringer i datterselskap | 8 | 0 | 0 |
| 649 396 460 | 639 949 079 | Konsernfordringer | 9 | 0 | 0 |
| 11 803 113 | 13 317 163 | Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 11 803 113 | 13 317 163 |
| 1 000 000 | 126 914 | Investering i aksjer | | 1 000 000 | 126 914 |
| 9 588 652 | 4 263 231 | Andre langsiktige fordringer | 10 | 9 588 652 | 4 263 231 |
| 1 250 227 368 | 1 111 199 436 | Sum finansielle anleggsmidler | | 22 391 765 | 17 707 308 |
| 1 471 861 635 | 1 420 529 413 | Sum anleggsmidler | | 1 947 703 346 | 1 899 933 669 |
| | | Omløpsmidler | | | |
| | | Fordringer | | | |
| 9 640 265 | 1 762 592 | Kundefordringer | | 745 417 | 1 067 805 |
| 136 272 641 | 9 412 012 | Andre kortsiktige fordringer | 9 | 141 350 591 | 5 402 633 |
| 0 | 4 500 000 | Konsernfordringer | 9 | 0 | 0 |
| 145 912 906 | 15 674 604 | Sum fordringer | | 142 096 008 | 6 470 438 |
| | | Investeringer | | | |
| 640 953 | 863 429 | Markedsbaserte aksjer | 11 | 640 953 | 863 429 |
| 640 953 | 863 429 | Sum investeringer | | 640 953 | 863 429 |
| 6 437 224 | 1 953 437 | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 12 | 13 305 914 | 6 256 520 |
| 152 991 082 | 18 491 470 | Sum omløpsmidler | | 156 042 874 | 13 590 387 |
| 1 624 852 717 | 1 439 020 883 | Sum eiendeler | | 2 103 746 220 | 1 913 524 056 |



Noter til årsregnskap 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Konsernregnskapet og morselskapets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven bestemmelser for øvrige foretak.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Lille Oslo Eiendom AS og datterselskapene:

Lille Kongens gate 9 AS
Lille Schultz Hus AS
Lille Grønnegata 2 AS
Nye Lørenveien 53 AS
Lille Lunden 29 AS
Lille Sandakerveien 14 AS
Lille Åkergløden AS
Lille Oslo 3 AS
Hans Nissens gate 3 AS
Hans Nissens gate 3 Holding AS
Lille Malerhaugveien 20 AS
Gamle Drammensvei Holding AS
Gamle Drammensveien 107 AS
Lille Krone AB
Lille Smedparken AS
Lille Oslo 6 AS
Stay North AS
Lille Oslo 8 AS
Malerhaugveien 41 AS
Verkstedgården 3 AS
Ladebekken 34 AS

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 datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Selskapet har stiftet Stay North AS, Lille Oslo 6 AS og Lille Oslo 8 AS i første halvår 2023. Selskapet har ervervet Lille Smedparken AS i mars 2023, samt Malerhaugveien 41 AS, Ladebekken 34 AS og Verkstedgården 3 AS i september 2023. Lille Oslo Aviation AS er avviklet i mai 20 2023. 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 eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Merverdier på boligeiendommer med åpenbart høyere verdi enn merverdi på anskaffelsestidspunktet avskrives ikke. Lille Oslo 4 AS / Lille Losen AS (nytt navn i 2023) er innfusjonert i Ladebekken 34 AS med virkning fra 01.01.2023.

Datterselskaper

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt



Noter til årsregnskap 2023

nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Inntekter

Konsernets virksomhet er investering i og utleie av fast eiendom. Leieinntektene inntektsføres etter leieavtaler og i den perioden de er opptjent. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 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.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til 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. Boligeiendommer med en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet.

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. 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.



Noter til årsregnskap 2023

Note 2 Spesifikasjon av inntekter

Lille Oslo Eiendom AS

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter | 14 798 241 | 19 683 103 |
| Andre inntekter | 49 915 078 | 23 848 628 |
| Sum inntekter | 64 713 319 | 43 531 731 |

Lille Oslo Eiendom konsernet

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Leieinntekter | 92 577 620 | 87 174 191 |
| Andre inntekter | 105 932 931 | 55 882 422 |
| Sum inntekter | 198 510 550 | 143 056 613 |

Lille Oslo Eiendom AS fungerer som et driftsselskap for øvrige selskap i konsernet. Inkludert i andre inntekter for Lille Oslo Eiendom AS i 2023 er 8 739 987 NOK viderefakturert for driftskostnader som er allokert til datterselskapene. Det er ikke beregnet påslag ved viderefaktureringen.

Konsernets geografiske marked for 2022 og 2023 var Stor-Oslo, Trondheim og Malmø. Leieinntektene i Malmø, Sverige var MNOK 11,4 i 2023 og MNOK 11,1 i 2022.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser

| | Lille Oslo Eiendom AS | Lille Oslo Eiendom Konsern |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Lønninger | 9 638 142 | 9 638 142 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 583 971 | 1 583 971 |
| Pensjonskostnader | 501 112 | 501 112 |
| Refusjon og andre ytelser | 529 292 | 529 292 |
| Sum lønnskostnader | 12 252 517 | 12 252 517 |

I løpet av regnskapsåret har det i gjennomsnitt vært 14 årsverk.

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Lønn | 391 936 | 1 624 322 |
| Annen godtgjørelse | 115 160 | 365 542 |
| Balansført verdi pr 31.12. | 353 801 | 1 989 864 |



Noter til årsregnskap 2023

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

For morselskapet utgjorde honorar til revisor for 2023 kr 307 651 for lovpålagt revisjon, samt Kr 2 381 for annen bistand.

For konsernet utgjorde honorar til revisor for 2023 NOK 786 205 og NOK 2 381 for annen bistand. Beløpene er inkl MVA.

Note 4 Anleggsmidler

Lille Oslo Eiendom AS

| | Fast eiendom | Driftsløsøre og inventar | Sum varige driftsmidler |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01. | 306 180 593 | 5 061 944 | 311 242 537 |
| Tilgang driftsmidler | | 86 634 | 86 634 |
| Avgang driftsmidler | 86 909 075 | | 86 909 075 |
| Anskaffelseskost pr 31.12. | 219 271 518 | 5 148 578 | 224 420 096 |
| Akkumulerte avskrivninger pr 31.12. | - | 2 785 830 | 2 785 830 |
| Balanseført verdi pr 31.12. | 219 271 518 | 3 362 748 | 221 634 266 |
| Årets avskrivninger | - | 873 270 | 873 270 |

Lille Oslo Eiendom konsern

| | Konsesjoner, patenter ol. | Fast eiendom | Driftsmidler og inventar | Sum varige driftsmidler |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01. | | 1 883 097 839 | 16 496 928 | 1 899 594 767 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 470 890 | 494 176 091 | 3 090 607 | 497 737 588 |
| Avgang solgte driftsmidler | | -441 908 483 | -8 895 698 | -450 804 181 |
| Anskaffelseskost pr 31.12. | 470 890 | 1 935 365 447 | 10 691 837 | 1 946 528 174 |
| Akk. avskrivninger pr 31.12. | | -16 204 152 | -4 637 432 | -20 841 584 |
| MVA-justering | | -375 008 | | -375 008 |
| Balanseført verdi pr 31.12. | 470 890 | 1 918 786 287 | 6 054 405 | 1 925 311 581 |
| Årets avskrivninger | | 2 255 018 | 1 422 284 | 3 677 302 |
| Økonomisk levetid | 10 år | 10-100 år | 3-7 år | |

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for varige driftsmidler. Boligeiendom som åpenbart har en høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet. Ledelsen har vurdert at normalt løpende vedlikehold gjør at verdiene på eiendommene opprettholdes.

Det foreligger store merverdier i bokførte eiendommer.



Noter til årsregnskap 2023

Note 5 Finansinntekter og kostnader

| Morselskap | | Konsern | |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| 32 936 784 | 18 450 974 | | |
| | | | |
| 33 721 817 | 4 500 000 | | |
| 453 768 | 1 061 633 | 453 768 | 1 061 633 |
| 43 791 117 | 116 984 | 25 806 | 139 100 |
| -222 477 | -1 247 836 | -222 477 | -1 247 836 |
| -729 043 | -751 487 | -729 043 | -751 487 |
| -1 979 841 | -8 100 000 | | |
| -200 724 | -212 837 | -200 724 | -212 837 |
| 40 422 | 35 604 | 86 422 | 177 898 |
| 74 875 039 | -4 597 939 | -586 247 | -833 529 |
| | | | |
| 174 529 | 75 497 | 392 282 | 89 703 |
| -62 165 083 | -29 404 088 | - 70 675 768 | - 35 012 233 |
| -61 990 554 | -29 328 591 | - 70 283 486 | - 34 922 531 |
| | | | |
| 45 821 269 | -15 475 556 | -70 888 829 | -35 756 060 |

Note 6 Skatt

Lille Oslo Eiendom AS

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 3 701 547 | 2 827 248 |
| Endring i utsatt skatt | 3 537 615 | -311 835 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 7 239 162 | 2 515 413 |

Skattepliktig inntekt:

| | | |
|------------------------------------|-------------|------------------|
| Ordinært resultat før skatt | 84 153 321 | 3 610 700 |
| Permanente forskjeller | -51 248 036 | 7 822 992 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -16 080 070 | -1 417 435 |
| Avgitt konsernbidrag | -16 825 215 | -7 338 301 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 5 512 826 |

Betalbar skatt i balansen:

| | | |
|---|------------|------------------|
| Betalbar skatt på årets resultat | -1 501 487 | 1 004 271 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -3 701 548 | - 385 449 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 5 203 034 | 594 000 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 1 212 822 |



Noter til årsregnskap 2023

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert ved type midlertidige forskjeller:

| | 2023 | 2022 | Endring |
|------------------------|------------|------------|-------------|
| Varige driftsmidler | 461 322 | 528 987 | 67 665 |
| Fordringer | -436 957 | | |
| Gevinst – og tapskonto | 73 895 017 | 57 310 325 | -16 584 692 |
| Sum | 73 919 382 | 57 839 312 | -16 080 070 |
| Utsatt skatt (22 %) | 16 262 264 | 12 724 649 | -3 537 615 |

Lille Oslo Eiendom Konsern

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 | |
|--|-----------|-----------|--|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | |
| Betalbar skatt i Norge* | 236 894 | 3 616 994 | |
| Endring i utsatt skatt i Norge | 7 782 709 | -983 070 | |
| Endring av ikke innregnet utsatt skatt | | 858 132 | |
| Endring i utsatt skatt i Sverige | 1 583 787 | -594 668 | |
| Skattekostnad ordinært resultat | 9 603 389 | 2 897 387 | |

*betalbar skatt i 2023 vedrører avviklet virksomhet og er betalt gjennom året.

| Forskjeller Norge | 31.12.2023 | 01.01.2023 | Endring |
|---|-------------|-------------|--------------|
| Varige driftsmidler | 483 648 475 | 564 960 174 | 81 311 699 |
| Omløpsmidler | -486 038 | 11 459 732 | 11 945 770 |
| Avskåret rentefradrag | -1 500 182 | -1 500 182 | |
| Gevinst – og tapskonto | 183 134 884 | 53 737 297 | -129 397 587 |
| Underskudd til fremføring | -18 846 968 | -17 525 472 | 1 321 496 |
| Inngår ikke i beregning av utsatt skatt | -8 009 022 | -8 566 352 | -8 930 549 |
| Sum | 637 941 149 | 602 565 197 | -35 375 952 |

| | | | |
|--|--------------------|-------------|------------------|
| Utsatt skatt i Norge (resultat) | 140 347 053 | 132 564 343 | 7 782 709 |
| US ifm erverv av virksomheter* | | 21 655 537 | |
| Bokført utsatt skatt 31.12.22 | | 110 924 541 | |

**Skatteposisjoner i ervervede virksomheter er innarbeidet i tallene 01.01. i tabellen over

| Forskjeller Sverige (NOK) | 31.12.2023 | 01.01.2022 | |
|---------------------------|-------------|-------------|--|
| Varige driftsmidler | 156 061 609 | 124 242 487 | |
| Underskudd til fremføring | -12 346 312 | -6 531 205 | |
| Sum | 143 715 297 | 130 773 692 | |

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Utsatt skatt Sverige | 20 775 003 | 19 278 898 | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|

| | | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Utsatt skatt konsern | 161 122 057 | 130 203 440 | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--|



Noter til årsregnskap 2023

Note 7 Egenkapital

| Lille Oslo Eiendom AS | | | | | |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen EK | SUM |
| Egenkapital 01.01.23 | 10 000 000 | 177 813 869 | 6 046 230 | 118 477 473 | 312 337 572 |
| Emisjon | 1 000 000 | | | | |
| Prinsippendring* | | | | (1 345 341) | (1 345 341) |
| Utbytte | | (6 000 000) | | | (6 000 000) |
| Årets resultat | | | | 76 914 159 | 76 914 159 |
| Konsernbidrag | | | | (5 902 386) | (5 902 386) |
| Egenkapital 31.12.21 | 11 000 000 | 171 813 869 | 6 046 230 | 188 143 905 | 377 004 003 |

Lille Oslo Eiendom konsern

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen EK | Min. interesser | SUM |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.23 | 10 000 000 | 177 813 869 | 6 046 230 | 130 213 017 | 3 425 717 | 303 818 905 |
| Emisjon | 1 000 000 | | | | | 1 000 000 |
| Prinsippendring* | | | | (1 345 341) | | (1 345 341) |
| Utbytte | | (6 000 000) | | | | (6 000 000) |
| Årets resultat | | | | 57 309 652 | 30 621 | 57 340 273 |
| Omregningsdifferanse | | | | -13 480 624 | | (13 480 624) |
| Egenkapital 31.12.23 | 11 000 000 | 171 813 869 | 6 046 230 | 172 540 046 | 3 456 338 | 364 856 482 |

*Tilknyttet selskap er fra 2023 innregnet med konsernresultat, mot selskapsresultat i 2022. Endringen i prinsipp er gjort over egenkapitalen i 2023.

Note 8 Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Lille Oslo Eiendom AS

| Datterselskaper | Kontor- kommune | Eierandel | Balansført verdi | Andel EK | Andel resultat |
|----------------------------|--------------------|-----------|------------------|------------|-------------------|
| Lille Schultz Hus AS | Oslo | 100 % | 49 800 000 | 9 189 410 | 57 280 777 |
| Lille Kongens gate 9 AS | Oslo | 100 % | 99 376 857 | 34 585 620 | 3 390 437 |
| Lille Grønnegata 2 AS | Oslo | 100 % | 13 375 710 | 1 849 538 | -505 264 |
| Nye Lørenveien 53 AS | Oslo | 100 % | 1 200 000 | 1 234 501 | -1 911 982 |
| Lille Lunden 29 AS | Oslo | 100 % | 45 989 952 | 16 221 922 | 1 757 745 |
| Lille Sandakerveien 14 AS | Oslo | 100 % | 42 138 835 | 10 112 054 | 1 248 153 |
| Lille Åkergløden AS | Oslo | 100 % | 31 059 239 | -65 911 | 30 596 592 |
| Malerhaugveien 41 AS | Oslo | 100 % | 757 366 | 34 430 | 717 366 |
| Lille Malerhaugveien 20 AS | Oslo | 100 % | 66 060 826 | 31 947 634 | 1 020 747 |
| Lille Oslo 3 AS | Oslo | 100 % | 40 000 | 33 195 | -935 |
| Lille Oslo 6 AS | Oslo | 100 % | 40 000 | 34 304 | -126 |
| Lille Oslo 8 AS | Oslo | 100 % | 40 000 | 34 304 | -126 |
| Lille Krone AB (SEK) | Malmø | 100 % | 77 971 754 | 55 511 412 | -5 140 091 |

Lille Oslo Eiendom AS Konsern

side 7



Noter til årsregnskap 2023

| | | | | | |
|--------------------------------|------|-------|--------------------|------------|------------|
| Hans Nissens gate 3 Holding AS | Oslo | 100 % | 32 595 231 | 527 799 | 654 703 |
| Gamle Drammensvei Holding AS | Oslo | 60 % | 5 166 300 | 4 340 150 | -556 521 |
| Stay North AS | Oslo | 100 % | 5 386 093 | 5 013 734 | -366 790 |
| Lille Smedparken as | Oslo | 100 % | 24 617 227 | 2 021 728 | -903 584 |
| Ladebekken 34 AS | Oslo | 100 % | 60 069 065 | 45 933 680 | 10 925 457 |
| Verkstedgården 3 AS | Oslo | 100 % | 22 754 689 | 18 749 227 | 18 988 663 |
| SUM | | | 578 439 144 | | |

| Tilknyttet selskap | Kontor-kommune | Eierandel | Balansført verdi | Andel EK | Andel resultat |
|---------------------------------------|----------------|-----------|------------------|------------|----------------|
| Greater Copenhagen Invest AS (GCI AS) | Oslo | 100 % | 11 803 113 | 11 803 113 | -200 724 |

GCI AS virksomhet er eiendomsinvesteringer i det danske markedet. Det er inngått valutasikringsavtale mot DKK for egenkapitalen.

Det foreligger valutasikringsinstrument mot SEK for egenkapitalen i Lille Krone AB.

Note 9 Mellomværende konsern

| Lille Oslo Eiendom AS | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lille Schultz Hus AS | 10 321 012 | 48 848 540 |
| Lille Kongens gate 9 AS | 152 688 052 | 149 766 625 |
| Lille Grønnegata 2 AS | 47 561 517 | 47 787 655 |
| Hans Nissens gate 3 AS | (1 290 740) | 455 045 |
| Hans Nissens gate 3 Holding AS | 36 821 242 | 31 982 145 |
| Nye Lørenveien 53 AS | 1 249 469 | 70 773 786 |
| Lille Lunden 29 AS | 55 158 854 | 54 185 584 |
| Lille Sandakerveien 14 AS | 60 408 009 | 59 905 981 |
| Gamle Dr.vei Holding AS | 850 000 | 851 000 |
| Lille Malerhaugveien 20 AS | 94 639 427 | 98 280 784 |
| Lille Åkergløden AS | 38 322 892 | 69 116 118 |
| Malerhaugveien 41 AS | 46 957 254 | |
| Lille Smedparken AS | 59 965 222 | |
| Ladebekken 34 AS | 8 167 921 | |
| Verkstedgården 3 AS | 37 576 628 | |
| Lille Oslo Aviation AS* | | 7 995 816 |
| SUM | 649 396 460 | 639 949 079 |

*Avviklet i 2023.

Det er beregnet rente på mellom 4,11 % og 5,2 % på lån fra morselskap til datterselskaper. Inntektsførte renter er MNOK 32,94 for 2023, mot MNOK 18,45 for 2022.

I andre kortsiktige fordringer per 31.12.23 inngår fordring på Malerhaugveien 41 BRL på MNOK 132,97. Fordringen er gjort opp i Q1 2024.



Noter til årsregnskap 2023

Kortsiktig konsernfordring per 31.12.22 er mottatt konsernbidrag for 2022 MNOK 2 fra Lille Schultz Hus AS og MNOK 2,5 fra Lille Kongens gate 9 AS.

Note 10 Andre langsiktige fordringer

I selskapet og konsernet er MNOK 1,035 av andre langsiktige fordringer innbetalinger for leiligheter i bestilling.

Lille Oslo Eiendom Konsern

Konsernet har inngått avtaler om kjøp av nye leiligheter og bygg med ferdigstillelse frem i tid. Disse planlegges i all hovedsak finansiert innenfor 60% av markedsverdi i god tid før overtagelse, gjennom våre langsiktige bankforbindelser.

Note 11 Markedsbaserte aksjer

| | Kostpris | Bokført verdi | Markedsverdi |
|--------------------|----------|---------------|--------------|
| Børsnoterte aksjer | 807 150 | 640 953 | 640 953 |

Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på NOK 679 510 for selskapet og NOK 704 045 for konsernet.

Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lille Oslo Eiendom pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 110 000 | 11 000 000 |

Eierstruktur:

Aksjonæren i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel |
|----------------------|----------|-----------|
| Bjørn Matre | 100 | 100 % |
| Totalt antall aksjer | 100 | 100 % |



Noter til årsregnskap 2023

Note 14 Gjeld og pant

| Lille Oslo Eiendom AS | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 1 210 838 923 | 1 086 089 126 |
| Garantier | - | - |
| Andre pantstillelser | - | - |
| Sum | 1 210 838 923 | 1 086 089 126 |
| Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler | | |
| Faste eiendommer | 219 271 518 | 306 180 593 |
| Eiendom som eies i datterselskapene som er pantsatt for gjeld i tatt opp i Lille Oslo Eiendom AS | 1 699 514 769 | 1 562 992 401 |
| Sum | 1 918 786 287 | 1 869 172 994 |

Lille Oslo Eiendom AS har stilt garanti med 250 000 000 SEK for langsiktig gjeld som datterselskapet Lille Krone AB har til kredittinstitusjon. Gjelden er MSEK 180,6 per 31.12.23 og bokført verdi av pantsatt eiendom er MSEK 280,5. Det foreligger rentebinding for hele gjelden i SEK tom. april 24.

Av bankgjeld i NOK foreligger det rentebinding på MNOK 348 til 29.01.29 og MNOK 100 til 04.03.32.

| Lille Oslo Eiendom Konsern | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 1 545 592 948 | 1 423 487 893 |
| Garantier | - | - |
| Andre pantstillelser | - | - |
| Sum | 1 545 592 948 | 1 423 487 893 |
| Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler | | |
| Faste eiendommer | 1 918 786 287 | 1 869 172 994 |
| Sum | 1 918 786 287 | 1 869 172 994 |

Herav gjeld med forfall etter 5 år MNOK 125,35.



Noter til årsregnskap 2023

Note 15 Kortsiktig konserngjeld - Selskapet

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Stay North AS | 4 331 100 | |
| Lille Åkergløden AS | 131 403 | 205 554 |
| Lille Malerhaugveien 20 AS | | 5 586 259 |
| Lille Grønnegata 2 AS | | 320 600 |
| Sum | 4 462 503 | 6 112 413 |

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

| MORSELSKAP | | | KONSERN | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2023 | 2022 | | 2023 | 2022 |
| 466 517 | 729 826 | Forskuddsbetalt husleie | 1 681 118 | 3 196 331 |
| | | Forskudd ved salg av leiligheter | 5 514 000 | |
| 9 257 592 | 7 921 977 | Påløpte renter | 10 369 588 | 7 831 369 |
| | | Kortsiktig bankgjeld SE | 2 010 158 | 1 875 008 |
| 1 123 757 | 929 351 | Lønn og feriepenger | 1 144 007 | 951 465 |
| 27 823 | 7 140 531 | Gjeld til eier | 27 823 | 7 140 531 |
| 2 786 058 | 218 798 | Annen kortsiktig gjeld | 4 906 313 | 2 759 259 |
| 13 661 747 | 16 940 483 | Sum kortsiktig gjeld | 25 653 007 | 23 753 963 |