



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 553 952
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	LARVIK BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse:	Prinsegata 4 3256 LARVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Asle Granerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		61 363 660	63 168 959
Annen driftsinntekt	1	10 948 196	10 709 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 311 856</b>	<b>73 878 027</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 700 760	22 707 436
Lønnskostnad	2	33 137 019	33 170 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 099 734	1 696 463
Annen driftskostnad	3	9 781 592	9 682 144
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 719 105</b>	<b>67 256 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 592 751</b>	<b>6 621 662</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	15 616 302	10 309 667
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 616 302</b>	<b>10 309 667</b>
Annen finanskostnad		11 867 151	2 503 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 867 151</b>	<b>2 503 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 749 151</b>	<b>7 806 468</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 341 902</b>	<b>14 428 130</b>
Skattekostnad	6	121 503	2 156 600
<b>Årsresultat</b>		<b>9 220 399</b>	<b>12 271 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	9 220 399	12 271 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 220 399</b>	<b>12 271 530</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	878 229	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>878 229</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	18 836 195	19 453 545
Maskiner og anlegg	4	3 886 898	3 740 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 947	135 049
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 787 040</b>	<b>23 328 698</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	16 293 480	8 959 111
Lån til foretak i samme konsern	7	68 051 185	53 728 967
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 673 450	37 790 422
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	18 934 662	21 388 116
Investeringer i aksjer og andeler	7	975 361	1 075 361
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>117 928 138</b>	<b>122 941 977</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>141 593 407</b>	<b>146 270 675</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	13	10 238 050	9 643 299
<b>Sum varer</b>		<b>10 238 050</b>	<b>9 643 299</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	8 617 222	7 626 069
Andre fordringer		39 898 829	6 038 683
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 516 051</b>	<b>13 664 752</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 727 229	16 841 982
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 727 229</b>	<b>16 841 982</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		63 481 330	40 150 033
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>205 074 737</b>	<b>186 420 708</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	2 726 125	2 682 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 125</b>	<b>2 682 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	111 828 943	102 608 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>111 828 943</b>	<b>102 608 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>114 555 068</b>	<b>105 291 294</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	0	1 041 856
Andre avsetninger for forpliktelser	7,8	7 517 978	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 517 978</b>	<b>1 041 856</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	64 579 127	60 900 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 579 127</b>	<b>60 900 774</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 097 105</b>	<b>61 942 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	7 945 057	8 651 572
Betalbar skatt	6	2 041 588	2 157 773
Skyldige offentlige avgifter		3 809 351	3 062 686
Annen kortsiktig gjeld	12	4 626 569	5 314 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 422 565</b>	<b>19 186 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 519 670</b>	<b>81 129 414</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>205 074 738</b>	<b>186 420 708</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		72 290 348	73 723 149
Annen driftsinntekt	1	10 378 400	78 379 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>82 668 748</b>	<b>152 102 217</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 907 080	27 396 472
Lønnskostnad	2	38 907 687	39 201 587
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 099 734	1 696 463
Annen driftskostnad	3	12 194 534	70 329 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>79 109 035</b>	<b>138 624 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 559 713</b>	<b>13 478 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	13 961 149	2 073 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 961 149</b>	<b>2 073 129</b>
Annen finanskostnad		15 185 129	6 996 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 185 129</b>	<b>6 996 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 223 980</b>	<b>-4 923 859</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 335 733</b>	<b>8 554 268</b>
Skattekostnad	6	-872 585	3 013 694
<b>Årsresultat</b>		<b>3 208 318</b>	<b>5 540 574</b>
Minoritetsinteresser		-565 347	-61 104
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 773 665</b>	<b>5 601 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	3 208 318	5 540 574
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 208 318</b>	<b>5 540 574</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 627 438	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 627 438</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	42 464 923	19 453 545
Maskiner og anlegg	4	3 886 898	3 740 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 947	135 049
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>46 415 768</b>	<b>23 328 698</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	18 934 662	21 388 116
Investeringer i tilknyttet selskap	7	5 829 862	29 065 521
Investeringer i aksjer og andeler	7	980 361	1 080 361
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 744 885</b>	<b>51 533 998</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 788 091</b>	<b>74 862 696</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	13	92 726 948	81 935 969
<b>Sum varer</b>		<b>92 726 948</b>	<b>81 935 969</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	9 222 105	8 074 123
Andre fordringer		43 042 084	8 325 955
<b>Sum fordringer</b>		<b>52 264 189</b>	<b>16 400 078</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	6 022 812	21 720 357
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 022 812</b>	<b>21 720 357</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>151 013 949</b>	<b>120 056 404</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>225 802 040</b>	<b>194 919 100</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	2 726 125	2 682 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 125</b>	<b>2 682 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	92 753 382	88 979 717
Minoritetsinteresser		905 525	1 470 872
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 658 907</b>	<b>90 450 589</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>96 385 032</b>	<b>93 133 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	0	1 203 740
Andre avsetninger for forpliktelser	7,8	9 215 183	1 538 009
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 215 183</b>	<b>2 741 749</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	97 648 127	75 669 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>97 648 127</b>	<b>75 669 774</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>106 863 310</b>	<b>78 411 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	10 450 572	11 565 073
Betalbar skatt	6	2 041 588	2 448 238
Skyldige offentlige avgifter		4 400 442	3 508 973
Annen kortsiktig gjeld	12	5 661 095	5 851 954
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 553 697</b>	<b>23 374 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>129 417 007</b>	<b>101 785 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>225 802 039</b>	<b>194 919 100</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547865

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 553 952  
Organisasjonsform: Boligbyggelag  
Foretaksnavn: LARVIK BOLIGBYGGELAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asle Granerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 950 553 952  
LARVIK BOLIGBYGGELAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		61 363 660	63 168 959
Annen driftsinntekt	1	10 948 196	10 709 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 311 856</b>	<b>73 878 027</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 700 760	22 707 436
Lønnskostnad	2	33 137 019	33 170 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 099 734	1 696 463
Annen driftskostnad	3	9 781 592	9 682 144
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 719 105</b>	<b>67 256 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 592 751</b>	<b>6 621 662</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	15 616 302	10 309 667
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 616 302</b>	<b>10 309 667</b>
Annen finanskostnad		11 867 151	2 503 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 867 151</b>	<b>2 503 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 749 151</b>	<b>7 806 468</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>9 341 902</b>	<b>14 428 130</b>
Skattekostnad	6	121 503	2 156 600
<b>Årsresultat</b>		<b>9 220 399</b>	<b>12 271 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	9 220 399	12 271 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 220 399</b>	<b>12 271 530</b>



Organisasjonsnr: 950 553 952  
LARVIK BOLIGBYGGELAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	878 229	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>878 229</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	18 836 195	19 453 545
Maskiner og anlegg	4	3 886 898	3 740 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 947	135 049
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 787 040</b>	<b>23 328 698</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	16 293 480	8 959 111
Lån til foretak i samme konsern	7	68 051 185	53 728 967
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 673 450	37 790 422
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	18 934 662	21 388 116
Investeringer i aksjer og andeler	7	975 361	1 075 361
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>117 928 138</b>	<b>122 941 977</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>141 593 407</b>	<b>146 270 675</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	13	10 238 050	9 643 299
<b>Sum varer</b>		<b>10 238 050</b>	<b>9 643 299</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	8 617 222	7 626 069
Andre fordringer		39 898 829	6 038 683
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 516 051</b>	<b>13 664 752</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 727 229	16 841 982
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 727 229</b>	<b>16 841 982</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 481 330</b>	<b>40 150 033</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>205 074 737</b>	<b>186 420 708</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	2 726 125	2 682 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 125</b>	<b>2 682 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	111 828 943	102 608 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>111 828 943</b>	<b>102 608 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>114 555 068</b>	<b>105 291 294</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	0	1 041 856
Andre avsetninger for forpliktelses	7,8	7 517 978	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>7 517 978</b>	<b>1 041 856</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	64 579 127	60 900 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 579 127</b>	<b>60 900 774</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 097 105</b>	<b>61 942 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	7 945 057	8 651 572
Betalbar skatt	6	2 041 588	2 157 773
Skyldige offentlige avgifter		3 809 351	3 062 686
Annen kortsiktig gjeld	12	4 626 569	5 314 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 422 565</b>	<b>19 186 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 519 670</b>	<b>81 129 414</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>205 074 738</b>	<b>186 420 708</b>



Organisasjonsnr: 950 553 952  
LARVIK BOLIGBYGGELAG

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		72 290 348	73 723 149
Annen driftsinntekt	1	10 378 400	78 379 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>82 668 748</b>	<b>152 102 217</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 907 080	27 396 472
Lønnskostnad	2	38 907 687	39 201 587
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 099 734	1 696 463
Annen driftskostnad	3	12 194 534	70 329 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>79 109 035</b>	<b>138 624 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 559 713</b>	<b>13 478 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	13 961 149	2 073 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 961 149</b>	<b>2 073 129</b>
Annen finanskostnad		15 185 129	6 996 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 185 129</b>	<b>6 996 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 223 980</b>	<b>-4 923 859</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 335 733</b>	<b>8 554 268</b>
Skattekostnad	6	-872 585	3 013 694
<b>Årsresultat</b>		<b>3 208 318</b>	<b>5 540 574</b>
Minoritetsinteresser		-565 347	-61 104
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 773 665</b>	<b>5 601 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	3 208 318	5 540 574
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 208 318</b>	<b>5 540 574</b>



Organisasjonsnr: 950 553 952  
LARVIK BOLIGBYGGELAG

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 627 438	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 627 438</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	42 464 923	19 453 545
Maskiner og anlegg	4	3 886 898	3 740 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	63 947	135 049
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>46 415 768</b>	<b>23 328 698</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	18 934 662	21 388 116
Investeringer i tilknyttet selskap	7	5 829 862	29 065 521
Investeringer i aksjer og andeler	7	980 361	1 080 361
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 744 885</b>	<b>51 533 998</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 788 091</b>	<b>74 862 696</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	13	92 726 948	81 935 969
<b>Sum varer</b>		<b>92 726 948</b>	<b>81 935 969</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	9 222 105	8 074 123
Andre fordringer		43 042 084	8 325 955
<b>Sum fordringer</b>		<b>52 264 189</b>	<b>16 400 078</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	6 022 812	21 720 357
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 022 812</b>	<b>21 720 357</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>151 013 949</b>	<b>120 056 404</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>225 802 040</b>	<b>194 919 100</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	2 726 125	2 682 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 726 125</b>	<b>2 682 750</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	92 753 382	88 979 717
Minoritetsinteresser		905 525	1 470 872
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 658 907</b>	<b>90 450 589</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>96 385 032</b>	<b>93 133 339</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	0	1 203 740
Andre avsetninger for forpliktelse	7,8	9 215 183	1 538 009
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>9 215 183</b>	<b>2 741 749</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	97 648 127	75 669 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>97 648 127</b>	<b>75 669 774</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>106 863 310</b>	<b>78 411 523</b>
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7	10 450 572	11 565 073
Betalbar skatt	6	2 041 588	2 448 238
Skyldige offentlige avgifter		4 400 442	3 508 973
Annen kortsiktig gjeld	12	5 661 095	5 851 954
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 553 697</b>	<b>23 374 238</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>129 417 007</b>	<b>101 785 761</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>225 802 039</b>	<b>194 919 100</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 950 553 952  
LARVIK BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Regnskapsprinsipper

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
35.90

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: 950 553 952  
LARVIK BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Regnskapsprinsipper

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
40.90

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.



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag AL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Larvik Boligbyggelag AL, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024 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 2024 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkket: 9Y3Z5-OXTSH-Y00JE-IC9RK-0T3Z1-E9Q5Q



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 er ledelsen ansvarlig for å 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 9Y3Z5-OXTSH-Y00JE-IC9RK-0T3Z1-E9Q5Q



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik

KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9Y325-OXTSH-Y00JE-IC9RK-0T3Z1-E9Q5Q



# 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."

## Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-22 13:39:31 UTC



## Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-22 13:39:31 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 9Y3Z5-OXTSH-Y00JE-IC9RK-0T3ZHE9Q5Q



## KONSERNREGNSKAP 2024 - RESULTATREGNSKAP

			2023	
			Selskap	Konsern
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
3 161 975	3 161 975	Medlemskontingent	3 128 195	3 128 195
17 837 056	17 520 986	Forvaltningstjenester	17 541 338	16 603 267
5 925 122	5 859 097	Prosjektledelse	5 951 396	4 781 396
-	10 638 359	Eiendomsmegling	-	13 074 511
33 703 783	33 542 512	Håndverker og vaktmestertjenester	35 699 697	35 477 815
735 724	1 567 418	Leieinntekter	848 333	657 965
10 948 196	10 378 400	Note 1 Andre driftsinntekter	10 709 068	78 379 068
<b>72 311 856</b>	<b>82 668 748</b>	<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>73 878 027</b>	<b>152 102 217</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
21 700 760	25 907 080	Varekostnader	22 707 436	27 396 472
33 137 019	38 907 687	Note 2 Personalkostnader	33 170 322	39 201 587
9 781 592	12 194 534	Note 3 Andre driftskostnader	9 682 144	70 329 568
2 099 734	2 099 734	Note 4 Avskrivninger	1 696 463	1 696 463
<b>66 719 104</b>	<b>79 109 035</b>	<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>67 256 365</b>	<b>138 624 090</b>
<b>5 592 752</b>	<b>3 559 713</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>6 621 662</b>	<b>13 478 127</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
15 616 302	13 961 149	Note 5 Finansinntekter	10 309 667	2 073 129
11 867 151	13 729 941	Finanskostnader	2 503 199	3 530 870
-	-1 455 188	Resultat fra tilknyttede selskap	-	-3 466 118
<b>3 749 150</b>	<b>-1 223 980</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>7 806 468</b>	<b>(4 923 859)</b>
<b>9 341 902</b>	<b>2 335 733</b>	<b>RESULTAT FØR SKATT</b>	<b>14 428 130</b>	<b>8 554 267</b>
<b>121 503</b>	<b>-872 585</b>	Note 6 <b>SKATT</b>	<b>2 156 600</b>	<b>3 013 694</b>
<b>9 220 399</b>	<b>3 208 318</b>	<b>RESULTAT ETTER SKATT</b>	<b>12 271 530</b>	<b>5 540 574</b>
	-565 347	Minoritetsinteresser		-61 104
<b>OVERFØRINGER</b>				
9 220 399		Avsatt til Annen egenkapital	12 271 530	

Penneo Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291F



## KONSERNREGNSKAP 2024 - BALANSE

				31.12.23	
				Selskap	Konsern
<b>EIENDELER</b>					
Anleggsmidler:					
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>					
878 229	2 627 438	Note 6	Utsatt skattefordel	-	-
<b>878 229</b>	<b>2 627 438</b>		<b>SUM IMMATERIELLE EIENDELER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>					
18 836 195	42 464 923	Note 4	Tomter, bygninger og annen faste eiendom	19 453 545	19 453 545
3 950 845	3 950 845	Note 4	Maskiner, inventar, transportmidler ol.	3 875 153	3 875 153
<b>22 787 041</b>	<b>46 415 769</b>		<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>23 328 698</b>	<b>23 328 698</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>					
30 942 291	6 810 223	Note 7	Finansielle anleggsmidler	47 824 894	30 145 882
86 985 847	18 934 662	Note 7	Langsiktige fordringer	75 117 083	21 388 116
<b>117 928 138</b>	<b>25 744 885</b>		<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>	<b>122 941 977</b>	<b>51 533 998</b>
<b>141 593 407</b>	<b>74 788 091</b>		<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>146 270 674</b>	<b>74 862 696</b>
Omløpsmidler:					
<b>VAREBEHOLDNING</b>					
8 811 618	91 215 658	Note 13	Prosjekter i arbeid	8 811 618	81 104 288
1 426 432	1 511 290		Varelager og varer i arbeid	831 681	831 681
<b>10 238 050</b>	<b>92 726 948</b>		<b>SUM VAREBEHOLDNING</b>	<b>9 643 299</b>	<b>81 935 969</b>
<b>FORDRINGER</b>					
8 617 222	9 222 105	Note 7	Kundefordringer	7 626 069	8 074 123
39 898 829	43 042 084		Andre fordringer	6 038 683	8 325 955
<b>48 516 051</b>	<b>52 264 189</b>		<b>SUM FORDRINGER</b>	<b>13 664 752</b>	<b>16 400 078</b>
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>					
4 727 229	6 022 812	Note 9	Kasse, bank, m.m.	16 841 982	21 720 357
<b>4 727 229</b>	<b>6 022 812</b>		<b>SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTEI</b>	<b>16 841 982</b>	<b>21 720 357</b>
<b>63 481 330</b>	<b>151 013 949</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>40 150 033</b>	<b>120 056 403</b>
<b>205 074 737</b>	<b>225 802 040</b>		<b>SUM EIENDELER</b>	<b>186 420 707</b>	<b>194 919 100</b>

Pennso Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291 F



## KONSERNREGNSKAP 2024 - BALANSE

			31.12.23		
			Selskap	Konsern	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
2 726 125	2 726 125	Note 10	Andelskapital	2 682 750	2 682 750
2 726 125	2 726 125		Sum innskutt egenkapital	2 682 750	2 682 750
111 828 943	92 753 382	Note 10	Annen egenkapital	102 608 544	88 979 717
111 828 943	92 753 382		Sum opptjent egenkapital	102 608 544	88 979 717
	905 525		Minoritetsinteresser		1 470 872
<b>114 555 068</b>	<b>96 385 033</b>		<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>105 291 294</b>	<b>93 133 339</b>
<b>GJELD</b>					
<b>AVSETNINGER</b>					
-	-	Note 6	Utsatt skatt	1 041 856	1 203 740
7 517 978	9 215 183	Note 7/8	Andre avsetninger for forpliktelser		1 538 009
<b>7 517 978</b>	<b>9 215 183</b>		<b>SUM AVSETNINGER</b>	<b>1 041 856</b>	<b>2 741 749</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
64 579 127	97 648 127	Note 11	Gjeld til kredittinstitusjoner	60 900 774	75 669 774
<b>64 579 127</b>	<b>97 648 127</b>		<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>60 900 774</b>	<b>75 669 774</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
7 945 057	10 450 572	Note 7	Leverandørgjeld	8 651 572	11 565 073
3 809 351	4 400 442		Skyldige off. avgifter	3 062 686	3 508 973
2 041 588	2 041 588	Note 6	Betalbar skatt	2 157 773	2 448 238
4 626 569	5 661 095	Note 12	Annen kortsiktig gjeld	5 314 753	5 851 954
<b>18 422 564</b>	<b>22 553 698</b>		<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>19 186 784</b>	<b>23 374 239</b>
<b>205 074 737</b>	<b>225 802 040</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>186 420 707</b>	<b>194 919 100</b>

Larvik 31.12.2024 / 21.05.2025

Kjetil Henrik Kristiansen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Ingfrid Svendsen  
Styreleder  
(elektronisk signert)

Maria Karoline Arvaniti  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Finn Mørch Andersen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Eva Idland  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Jørgen Samuelsen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Knut Inge Garvåg  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Asle Granerud  
Adm.dir  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291F



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 0. Regnskapsprinsipper

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

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Larvik Boligbyggelag med de tre datterselskapene LABO Prosjekt AS, Torstvedbakken AS, Larvik Saneringselskap AS og Larvikmægler'n AS. Det vises til note 7. Konsernregnskapet viser LABO konsernet som en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, urealiserte interne gevinster, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Anskaffelskost tilordnes identifiserte eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserte eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

### Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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 anskaffelskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

#### Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdfallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Salg av prosjekter inntektsføres på leveringstidspunktet.

#### 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 driftsmiddelet. 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. Langsiktig leiekontrakter vurdert som finansiell leasing blir aktivert. Det vises for øvrig til driftsmiddelnote.

#### Datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres

#### Tilknyttede selskap

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internegevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

#### Varebeholdninger

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Tomter og prosjektutviklingskostnader inngår i varelager. Prosjektene er vurdert til det laveste av kostpris og netto salgsverdi.

#### 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 mulig tap.



## Skatt

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

## Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

## Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

	2023			
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
<b>Note 1. Andre driftsinntekter</b>				
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	1 642 185	1 642 185	1 722 795	1 722 795
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Telenor	7 571 593	7 571 593	7 719 731	7 719 731
Salg eiendomsprosjekt	-	-	-	67 670 000
Diverse inntekter:	1 734 418	1 164 622	1 266 542	1 266 542
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>10 948 196</b>	<b>10 378 400</b>	<b>10 709 068</b>	<b>78 379 068</b>

	2023			
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
<b>Note 2. Personalkostnader</b>				
Lønn, honorarer mv.	24 944 297	29 471 454	24 588 553	29 360 655
Arbeidsgiveravgift	4 115 324	4 850 447	4 066 048	4 850 602
Pensjonskostnader	2 516 317	2 873 301	2 491 201	2 863 630
Andre personalkostnader	1 561 081	1 712 485	2 024 520	2 126 700
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>33 137 019</b>	<b>38 907 687</b>	<b>33 170 322</b>	<b>39 201 587</b>
Antall ansatte	37	42		
Årsverk	35,9	40,9		

	2023			
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
<b>Note 3. Andre driftskostnader</b>				
Posten består av følgende:				
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	1 224 978	1 671 068	1 361 455	1 507 245
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	3 510 641	3 887 904	3 093 034	3 419 537
Fremmede tjenester (Konsultenter, juridisk, revisjon o.l.)	356 923	669 080	460 603	715 331
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	579 624	620 209	610 730	672 324
Markedsføringskostnader:	2 127 117	2 592 263	2 158 138	2 799 035
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	538 784	835 470	497 690	618 956
Kostnader transportmidler:	876 072	876 072	949 518	949 518
Kostnader eiendomsprosjekter	-	411 899	-	58 962 401
Andre kostnader	567 452	630 568	536 401	685 220
Tap på fordringer:	-	-	14 575	-
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>9 781 592</b>	<b>12 194 534</b>	<b>9 682 144</b>	<b>70 329 568</b>



## Note 4. Driftsmidler, immaterielle eiendeler og avskrivninger

Anskaffelseskost 01.01.24	1 020 627	642 580	4 722 144	8 025 739	25 453 586	39 864 676
Tilgang 2024	-	-	269 400	1 303 676	-	1 573 076
Avgang 2024	-	-	-28 000	-277 987	0	-305 987
Anskaffelseskost 31.12.24	1 020 627	642 580	4 963 544	9 051 429	25 453 586	41 131 765
Akk. avskrivninger 31.12.24	-1 020 627	-578 633	-4 148 753	-5 979 322	-6 617 391	-18 344 725
Balanseført verdi pr. 31.12.24	-	63 947	814 792	3 072 107	18 836 195	22 787 040
Årets avskrivninger	-	71 102	566 354	844 928	617 350	2 099 734
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Anskaffelseskost 01.01.24	1 351 375	642 580	4 722 144	8 025 739	49 082 314	63 824 152
Tilgang 2024	-	-	269 400	1 303 676	-	1 573 076
Avgang 2024	-	-	-28 000	-277 987	-	-305 987
Anskaffelseskost 31.12.24	1 351 375	642 580	4 963 544	9 051 429	49 082 314	65 091 241
Akk. avskrivninger 31.12.24	-1 351 375	-578 633	-4 148 753	-5 979 322	-6 617 391	-18 675 473
Balanseført verdi pr. 31.12.24	0	63 947	814 792	3 072 107	42 464 923	46 415 768
Årets avskrivninger	-	71 102	566 354	844 928	617 350	2 099 734
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

### Bygninger utgjør følgende eiendommer:

Prinsegata 4	Ervrevet i 2001	3 540 424	3 540 424
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervrevet i 2001	722 593	722 593
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervrevet i 2003	975 230	975 230
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervrevet i 2012	1 445 046	1 445 046
Frøystadveien 31	Ervrevet i 2017	-	10 507 472
Bergheimvn. 9	Ervrevet i 2015	-	13 121 256
Bergheimvn. 7	Ervrevet i 2020	12 152 903	12 152 903
<b>Sum bokført verdi bygninger</b>		<b>18 836 195</b>	<b>42 464 923</b>

Note 5. Sammentrukne poster	2023			
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Renteinntekter	11 246 102	11 355 766	583 020	1 028 933
Utbytte	35 742	35 742	6 101 990	35 742
Andre finansinntekter	4 334 458	2 569 640	3 624 658	1 008 454
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>15 616 302</b>	<b>13 961 149</b>	<b>10 309 667</b>	<b>2 073 129</b>



## Note 6. Skatt

			2023	
Årets skattekostnad fremkommer slik:	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Betalbar skatt på årets resultat	1 742 023	1 742 023	1 879 218	2 169 683
Betalbar skatt på formue	299 565	299 565	278 555	278 555
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	0	-	-
Andre endringer skatt	-	0	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	-1 920 085	-2 914 173	-1 172	565 458
<b>Årets totale skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>121 503</b>	<b>-872 585</b>	<b>2 156 601</b>	<b>3 013 695</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	9 341 902	2 335 733	14 428 130	8 554 266
Resultatandel tilknyttet selskap	-	1 455 188	-	3 466 118
Ytet konsernbidrag	-	0	0	-
Permanente forskjeller	-10 151 274	-10 138 297	-5 891 561	3 051 685
Utnyttelse av fremførbart underskudd	-	0	-	-4 108 906
Endring midlertidige forskjeller	8 727 658	8 748 694	5 329	-1 100 969
Grunnlag betalbar skatt	7 918 286	2 401 318	8 541 898	9 862 194
<b>Skatt, 22% betalbar skatt på årets skattemessige resultat</b>	<b>1 742 023</b>	<b>528 290</b>	<b>1 879 218</b>	<b>2 169 683</b>
<b>Beregnet formuesskatt til staten</b>	<b>299 565</b>	<b>299 565</b>	<b>278 555</b>	<b>278 555</b>
<b>Sum</b>	<b>2 041 588</b>	<b>827 855</b>	<b>2 157 773</b>	<b>2 448 238</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	1 742 023	1 742 023	1 879 218	2 169 683
Effekt av konsernbidrag	-	-	0	-
Formuesskatt	299 565	299 565	278 555	278 555
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>2 041 588</b>	<b>2 041 588</b>	<b>2 157 773</b>	<b>2 448 238</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>				
<b>Forskjeller som utlignes:</b>				
Anleggsmidler	161 421	520 205	529 947	1 286 143
Omløpsmidler	-	56 775	-	-
Gevinst- og tapskonto	3 364 615	3 364 615	4 205 769	4 185 400
Regnskapsmessig avsetninger for forpliktelse	-7 517 978	-7 517 978	-	-
Underskudd til fremføring	-	-13 897 338	-	-
Forskjeller som ikke inngår	-	5 530 822	-	-
<b>SUM</b>	<b>-3 991 942</b>	<b>-11 942 899</b>	<b>4 735 716</b>	<b>5 471 543</b>
<b>(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22%</b>	<b>-878 229</b>	<b>-2 627 438</b>	<b>1 041 858</b>	<b>1 203 740</b>



## Note 7. Finansielle anleggsmidler

Datterselskap og tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/stemmeandel				
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-2 482 060	1 072 603	3 953 730	3 953 730
Aksjer i Larvikmegler'n AS	Larvik	65,00 %	-1 615 275	2 511 564	2 085 000	2 085 000
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	100,00 %	-987 275	-1 191 128	7 334 369	100
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	100,00 %	-1 298 589	977 301	2 920 381	2 920 381
<b>Sum datterselskaper</b>			<b>-6 383 199</b>	<b>3 370 340</b>	<b>16 293 480</b>	<b>8 959 211</b>

	Kontorsted	Eier-/stemmeandel				
Aksjer i Frenvikrønningen AS*	Larvik	50,00 %	-3 224 511	-261 123	-1 697 205	150 000
Aksjer i Labo Rose Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-247 547	-	-	1
Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-5 560 812	-797 740	4 040 425	11 541 449
Aksjer i Labo-Ti AS	Larvik	50,00 %	1 150 911	-25 330	1 075 456	1 082 000
Aksjer i Øy 3 Bygg D Utvikling AS	Larvik	50,00 %	658 157	-150 096	329 079	500 000
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	962 256	-27 089	384 902	400 000
<b>Sum tilknyttet selskap</b>			<b>-6 261 546</b>	<b>-1 261 377</b>	<b>4 132 657</b>	<b>13 673 450</b>

\* Regnskapsført negativ verdi er i konsernets balanse for 2024 klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser

### Merverdianalyse tilknyttet selskap

Andel egenkapital	-2 780 406
Merverdi tomter	6 820 831
<b>Bokført verdi konsern</b>	<b>4 040 425</b>

Aksjer i BBL Datakompetanse AS	Oslo	974 360	974 360
Aksjer i Larvik By AS	Larvik	1 000	1 000
Andel i NBBL	Larvik	1	1
Andel Rosehagen Brl	Larvik	5 000	5 000
<b>Bokført verdi 31.12</b>		<b>980 361</b>	<b>980 361</b>

### Følgende interne transaksjoner mellom Larvik Boligbyggelag og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret:

Selskap:	Transaksjon:	2023	
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	165 599	435 861
LABO Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	170 941	929 989
Larvikmegler'n AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 104 501	1 114 214
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	27 210	476 118
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	22 100	21 216
Agnes Tomt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	959 000	792 190
Labo Rose Utvikling AS	Tjenestesalg fra mor til datter	22 100	41 456

Langsiktige fordringer	2023			
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	7 777 782	-	3 702 854	3 702 854
Lån til Frenvikrønningen AS	1 907 441	1 907 441	1 600 000	1 600 000
Lån til LABO Prosjekt AS	51 112 448	-	51 728 967	-
Lån til Torstvedtbakken AS	9 160 955	-	2 000 000	-
Lån til Torstvet Utvikling AS	17 027 221	17 027 221	16 085 262	16 085 262
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>86 985 847</b>	<b>18 934 662</b>	<b>75 117 083</b>	<b>21 388 116</b>
<b>Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12</b>	<b>117 928 138</b>	<b>25 744 885</b>	<b>122 941 977</b>	<b>51 533 998</b>

### Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr. 31.12

	2023			
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Kundefordringer	1 154 543	-	1 285 851	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-

Penneo Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291F



## Note 8. Usikre forpliktelser

I forbindelse med ferdigstillelsen av boligprosjektet Sjøparken Øy 3 Bygg D, har LABO forpliktelse knyttet til finansiering av felleskostnader og renter på fellesgjeld for sin 50% andel av usolgte enheter. Ved utgangen av regnskapsåret var 32 av de 41 leilighetene usolgte, noe som medfører en økonomisk forpliktelse for selskapet.

Basert på antall usolgte enheter er forpliktelsen til å dekke felleskostnader og renter på fellesgjeld frem til forventet alle enheter solgt estimert. I henhold til Norsk RegnskapsStandard (NRS) 13, er forpliktelsen regnskapsmessig vurdert som en avsetning for usikrede forpliktelser. Det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør, og verdien av oppgjøret kan estimeres pålitelig.

Avsetningen er inkludert i balansen under "Avsetninger for forpliktelser". Eventuelle endringer i estimatene vil bli vurdert løpende og reflektert i regnskapet.

## Note 9. Kasse, bank og post

	2023			
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Bankinnskudd skattetrekkkonto	1 273 999	1 517 444	1 043 595	1 271 459
Andre bankinnskudd, kasse og post	3 453 230	4 505 368	15 798 387	20 448 898
<b>Sum kasse, bank og post</b>	<b>4 727 229</b>	<b>6 022 812</b>	<b>16 841 982</b>	<b>21 720 357</b>

Konsernet har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar på kr. 2 857 000,-.

Innstående på klientkonto - klientmidler - pr 31.12 er kr. 2 876 903,-.

Overdekning inngår i posten "Andre bankinnskudd" for konsern og skyldes akkumulerte renteinntekter på klientkontoen.

## Note 10. Egenkapital

	2024		
Egenkapital pr. 01.01.24	2 682 750	102 608 544	105 291 294
Nye medlemmer i 2024	120 300	-	120 300
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2024	-76 925	-	-76 925
Årets resultat	-	9 220 399	9 220 399
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>2 726 125</b>	<b>111 828 943</b>	<b>114 555 068</b>

	2023			
Egenkapital pr. 01.01.24	2 682 750	88 979 719	1 470 872	93 133 340
Nye medlemmer i 2024	120 300	-	-	120 300
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2024	-76 925	-	-	-76 925
Årets resultat	-	3 773 665	-565 347	3 208 318
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>2 726 125</b>	<b>92 753 383</b>	<b>905 525</b>	<b>96 385 033</b>

## Note 11. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2023	
	27 272 622	22 096 849

Gjeld til kredittinstitusjoner	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balansført verdi pant
Pantelån	97 648 127	Anleggsmidler	30 655 923

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Larvik Saneringselskap med inntil kr. 4.000.000,-.



## Note 12. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

			2023	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Påløpte, avsatte feriepenger	2 866 538	3 356 368	2 759 668	3 237 470
Renter klientkonto	-	-	-	-
Depositum, utvalgsmidler	-	-	1 619	1 619
Annen kortsiktig gjeld	1 760 031	2 304 727	2 553 465	2 612 865
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>4 626 569</b>	<b>5 661 095</b>	<b>5 314 753</b>	<b>5 851 954</b>

## Note 13. Prosjekter under arbeid

			2023	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Futestien, Kvelde	3 788 593	3 788 593	3 788 593	3 788 593
Frenvikrønningen, Østre Halsen	5 023 025	5 023 025	5 023 025	5 023 025
Torstvedtjordet	-	25 266 708	-	23 921 228
Bergheimveien 9, Nanset	-	7 485 125	-	-
Skolehagen/tidligere Nanset skole	-	49 652 207	-	48 371 442
<b>Sum prosjekter</b>	<b>8 811 618</b>	<b>91 215 658</b>	<b>8 811 618</b>	<b>81 104 287</b>



## Årsregnskap 2024

				2023	
		Note	Selskap	Konsern	
<b>Kontantstrømoppstilling</b>					
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>					
9 341 902	2 335 733		14 428 130	8 554 267	
-2 157 773	-2 448 238		-1 077 766	-1 077 766	
-53 600	-53 600		-887 427	-887 427	
-10 762 436					
503 000			-	-	
2 099 734	2 099 734		1 696 463	1 696 463	
-2 292 420	-13 053 462	4	4 723 067	26 855 638	
524 644	-10 644 858	12	-2 702 592	10 877 740	
7 517 978	7 677 174		-	-	
4 721 029	-14 087 517		16 179 875	46 018 916	
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>					
53 600	68 599		3 071 075	3 071 075	
-1 573 076	-4 623 396	4	-2 188 434	-2 188 434	
-7 334 270	-	7	-23 563 873	-23 563 873	
-12 883 764	-941 959	7	-17 422 766	-17 422 766	
1 015 000	-	7	6 906 588	6 906 588	
165 000	165 000	7	933 753	998 753	
-20 557 510	-5 331 756		-32 263 658	-32 198 658	
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>					
6 000 000	6 000 000		23 500 000	54 185 204	
-2 321 647	-2 321 647		-3 932 207	-67 677 381	
43 375	43 375		86 575	86 575	
3 721 728	3 721 728		19 654 368	-13 405 602	
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>					
-12 114 753	-15 697 545		3 570 585	414 656	
16 841 982	21 720 357		13 271 396	21 305 701	
4 727 229	6 022 812	9	16 841 982	21 720 357	

Penneo Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291F



# Styrets årsberetning 2024

Larvik Boligbyggelag (LABO) er et samvirkeforetak med hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne. Vi skal skape økte verdier for medlemmene. LABOs virksomhet drives i Larvik kommune.

## Konsernet LABO

Konsernregnskapet er en sammenstilling som omfatter regnskapene til LABO som morselskap og våre datterselskap med en eierandel på mer enn 50 %. Resultatet i datterselskapene påvirker konsernresultatet og konsernregnskapet avviker dermed fra regnskapet til LABO. Resultat og balanse for både morselskap og konsern er utarbeidet og sammenstilt i vår årsrapport. Følgende datterselskap inngår i sin helhet i det konsoliderte konsernregnskapet:

- Aktiv Eiendomsmegling Larvik / Larvikmegler'n AS
- LABO Prosjekt AS
- Torstvedtbakken AS
- Larvik Saneringsselskap AS

## Finansiell risiko

Konsernets risiko er først og fremst knyttet til markedsrisiko for fast eiendom, produksjon og salg av nye boliger. Lån i konsernet relaterer seg til fast eiendom og utvikling av disse eiendommene. Lånene har flytende rente, og er dermed eksponert for risiko knyttet til renteendringer.

Rentenivået har vært stabilt i 2024. Selv om sannsynligheten for en rentenedsettelse øker, så vil 2025 bli et krevende år i mange bransjer, ikke minst for boligutviklere. Kapitalkostnadene på tomtereservene er høye og skal betjenes. LABO har en solid økonomi, og vi vurderer det som viktig å ha gode tomtereserver til fremtidig boligbygging i Larvik.

## Virksomheten og regnskapet

Virksomheten i LABO konsern i 2024 gav et overskudd før skatt på 2.335.733 med en omsetning på 82.668.748. Morselskapet LABO fikk et overskudd før skatt på 9.341.902 med en omsetning på 72.311.856. Det henvises ellers til siste avsnitt om regnskap og fortsatt drift.

Vi opplevde god vekst på våre virksomhetsområder også i 2024: antall medlemmer, antall boliger og selskap til forvaltning har økt.

Antall ansatte i LABO var ved årsskiftet 37 personer fordelt på 35,9 årsverk. I konsern var antall ansatte 42 fordelt på 40,9 årsverk.

## Medlemmer

401 personer ble nye LABO-medlemmer i 2024. 350 medlemmer er strøket eller utmeldt. Netto medlemsvekst var dermed 118 medlemmer. Antallet LABO-medlemmer ved utgangen av 2024 var 12103.

## Nye boligprosjekter:

Ved utgangen av 2024 var 3 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- Skolegården borettslag – 33 leiligheter i etappe I på gamle Nanset Skole
- Frenvikrønningen borettslag – 27 boliger, leiligheter og tomannsboliger/rekkehus
- Sjøparken borettslag – 40 leiligheter under bygging på Sjøparken i Stavern. Byggherre er Agnes Tomt AS.
- Denja Hage Bygg C – 16 leiligheter på den gamle Denjatomtten på Hovland. Byggherre er Yttersøveien 21 AS.

Når det gjelder produksjon av nye boliger i årene fremover, så har vi betydelige tomtereserver gjennom våre datterselskap og andre selskap hvor vi er medeiere:

## Bergheimveien 9/ Frøystadveien 31 (gamle Nanset Trevare) – eiendommene ligger i et transformasjonsområde som i dag består av et eldre næringsbygg og en enebolig som leies ut. Eiendommene eies av Larvik Saneringsselskap AS. I 2024 kjøpte vi aksjene til JM, og hele selskapet eies nå av LABO. Eiendommen er regulert til 112 boliger. Planen er sluttbehandlet og godkjent.

**Torstvetjordet** – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS. Dette selskapet er eiet av JM og LABO med en eierandel på 50 % hver. Området er regulert til ca. 250 boliger med blandet bebyggelse, både eneboliger, rekkehus og



leiligheter. Det er så langt bygget 62 boliger på tomten.

**Nanset Skole, Nansetgata 83 og Meldals vei 6** – Eiendommene eies av LABO Prosjekt AS, et heleid datterselskap av LABO. Reguleringsplanen er sluttbehandlet og godkjent. Det skal bygges leiligheter og rekkehus på tomten, totalt 76 boliger. Etappe I på 33 leiligheter ble lagt ut for salg i september 2024. Markedet for nye boliger er krevende i disse urolige tider, men vi har et mål om byggestart innen Q3 2025.

**Frenvikrønningen** – Prosjektet består av 2 delfelt regulert til småhusbebyggelse. Det skal bygges både rekkehus og leiligheter på feltet. Prosjektet er lagt ut for salg høsten 2024.

#### **Boligselskapenes vedlikehold**

Energieffektivisering av boliger er fortsatt et prioritert satsningsområde for oss. Dersom vi skal erstatte fossile energikilder i fremtiden, så er energitiltak i borettslag og sameier et viktig bidrag til å lykkes med dette. Det er uten tvil et enormt potensial for å redusere energiforbruket i eldre boliger. Det ble også i 2024 gjennomført energikartlegging i mange borettslag.

I 2024 ble det utført vedlikehold i boligselskapene for ca. MNOK 120. Av de største prosjektene nevner vi:

- Vestre Torsrød –rehabilitering som omfatter tilleggisolering, ny kledning, balansert ventilasjon og omlegging av tak med solceller. Prosjektet ferdigstilles våren 2025
- Frøytunet – ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning, samt solceller på tak
- Jegersborg Terrasse – nye fasader
- Buggesgate – nye fasader og installasjon av varmepumper

#### **Forkjøpsrett for LABO-medlemmer**

Forkjøpsretten er den aller viktigste medlemsfordelen til LABO. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som legges ut for salg blir annonsert hver eneste uke på forkjøpsrettsportalen som finnes på våre nettsider. I 2024 var det 29 medlemmer som benyttet forkjøpsretten til å skaffe seg bolig. Det tilsvarende tallet var 65 i 2023.

#### **Generalforsamlingen 2024**

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt den 6. juni på Quality Grand Hotell med påfølgende middag. 86 personer deltok, hvorav 75 delegater.

#### **LABOs administrasjon i Prinsegata 4**

Administrasjonen består ved utgangen av 2024 av 17 ansatte/ årsverk. Avdelingene Forvaltning/medlem, Regnskap og Prosjekt- og boligutvikling er lokalisert her.

#### **LABO Boservice**

LABO Boservice er en viktig del av virksomheten til LABO. Avdelingen leverer drifts- og håndverkstjenester, og holder til i moderne lokaler i Bergheimveien 7. Ved utgangen av 2024 var det 20 ansatte i avdelingen. Omsetningen i LABO Boservice var i 2024 på MNOK 33,6 mot MNOK 35,7 i 2023. Omsetningen i LABO Boservice vil naturlig variere noe ut fra oppdragstype og omfanget av underleverandører i de enkelte oppdragene.

#### **Medlemskap og medlemsfordeler**

I tillegg til forkjøpsretten gir et LABO-medlemskap mange andre medlemsfordeler gjennom rabatter på ulike varer og tjenester. Vi har medlemsavtaler med mange bedrifter. I 2024 handlet LABO-medlemmene for ca. MNOK 17. Dette ga en samlet bonus på drøye 700 000,- til disse medlemmene. En høy omsetning bidrar til attraktive medlemsavtaler.

#### **LABO-fondet og Bomiljøprisen**

LABO støtter gode lokale tiltak som skaper utvikling, sosial trygghet og tilhørighet. Hvert år deler vi ut midler som er øremerket barn og unge. I 2024 ble Stavem og Brunlanes gutte- og jentekorps, Nanset Skolekorps og Vestfold Frie Filmere tildelt til sammen kr. 50.000. LABOs Bomiljøpris skal bidra til tilrettelegging for attraktive, trygge og sosiale bomiljø. Prisen ble i 2024 tildelt Byskogen IV borettslag. Den skal benyttes til en felles møte- og uteplass for beboerne.

#### **Høstkonferansen**

LABO jobber aktivt med kunnskaps- og kompetansebygging for de tillitsvalgte i boligselskapene. Det avholdes flere kurs i løpet av året, samt en årlig høstkonferanse over to dager for tillitsvalgte. Tradisjonen tro så ble konferansen avholdt på Laholmen i Strømstad. Og som vanlig så var det en høy oppslutning om konferansen med over 120 deltakere.



## Lån og renter

Summen av banklån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning og/eller i eierskap – også inkludert LABO og våre datterselskaper – var ca. MRDNOK 3,58 pr. 31.12.2024. Lånene fordeler seg med totalt MRDNOK 2,23 på Skagerrak Sparebank og Eika Boligkreditt, mens lån i andre banker var MRDNOK 1,35.

LABO har en bankavtale med Skagerrak Sparebank. De fleste av våre boligselskap har sine lån i denne banken. Størrelsen på låneporteføljen og den pantesikkerheten som et borettslag kan tilby skaper et grunnlag for gode lånevilkår, og boligselskapene er attraktive og solide kunder for bankene.

Samlede innskudd var MNOK 206 ved årsskiftet.

## Forsikring

I 2024 ble det innmeldt 85 forsikringsskader. Brudd på vann- og avløpsrør, lekkasje i sluk og varmtvannsberedere, samt vanninntrengning utenfra utgjør fremdeles de fleste skadetilfellene. Totalt estimert erstatningsbeløp for skader oppstått i 2024, er ca. MNOK 9,5 mot MNOK 5 i 2023. Årsaken til et høyere erstatningsbeløp i 2024 er den store vannskaden fra sprinkelanlegget i Yttersølia borettslag.

Total forsikringspremie for alle boligselskap var i 2024 ca. MNOK 19,7.

## Forvaltning boligselskap

Pr. 31.12.2024 forvalter LABO 5256 boliger i 139 tilknyttede borettslag, 40 frittstående borettslag, 47 eierseksjonssameier og 4 boligstiftelser.

## Innkrevning av felleskostnader

I 2024 ble det innkrevd felleskostnader for boligselskapene på totalt MNOK 506. Skyldige, forfalte felleskostnader ved årsskiftet var MNOK 6. Dette tilsvarer 1,2 % av de totale felleskostnadene

De aller fleste av borettslagene – både tilknyttede og frittstående – er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS mot tap av felleskostnader.

## Driftseiendommer

Eiendommer som benyttes til daglig drift er følgende:

- **Prinsegata 4**  
Eiendommen er LABOs hovedkontor.
- **Prinsegata 2**  
Eiendommen består av 3 seksjoner. LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 leies ut til Aktiv Eiendomsmegling, og seksjon 2 er en boligseksjon som leies ut.
- **Bergheimveien 7**  
Lokalene til LABO Boservice.

## Helse, miljø og sikkerhet

LABO og konsernet driver en virksomhet som ikke forurenser det ytre miljø i særlig grad. Bærekraft og miljø er en grunnpillar i LABOs virksomhet. LABO Boservice er sertifisert som Miljøfyrtårn.

I LABOs administrasjon er det 17 ansatte, hvorav 9 kvinner og 8 menn. I LABO Boservice er det 20 ansatte, hvorav 3 kvinner og 17 menn. Vi ønsker en lik kjønnsfordeling blant ansatte i LABO. Det er ingen midlertidige ansettelser annet enn noe bruk av sommervikarer i LABO Boservice.

LABO har egen avtale om bedriftshelsetjeneste for ansatte.

Arbeidsmiljøet i LABO er godt. Det gjennomføres jevnlig arbeidsmiljøundersøkelser. Undersøkelsene gjennomføres med bistand fra vår leverandør av bedriftshelsetjeneste. Det er opprettet et arbeidsmiljøutvalg som består av 4 personer.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i virksomheten i 2024.

Virksomheten i LABO er omfattet av Åpenhetsloven. Vi gjennomfører aktsomhetsvurderinger årlig og redegjør for disse. Informasjonen er tilgjengelig på våre nettsider.

## Sykefravær

LABO har i 2024 hatt et sykefravær på 9,8 % mot 8 % i 2023. Av dette utgjør langtidsfraværet 8,7 % og korttidsfraværet 1,1 %.

## Styret

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styrets leder er en kvinne. Begge kjønn skal være representert i styret på en slik måte at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer i styret. Kravet omfatter ikke



styremedlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO oppfyller dermed lovens krav om representasjon av begge kjønn i styret.

Styret har hatt 8 møter i 2024.

Styret har tegnet forsikring for styrets medlemmer og administrerende direktør – styreansvarsforsikring - for mulig ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

## Regnskap for 2024 – konsern og mor

Regnskapet for mor (LABO) viser et overskudd i 2024 på kr. 9.220.399 etter skatt, mens konsern fikk et resultat etter skatt på kr. 3.208.318

Totalkapitalen i konsern pr. 31.12.2024 var kr. 225.802.040, egenkapitalen utgjorde kr. 96.385.033. I mor var totalkapitalen 205.074.737, egenkapitalen utgjorde kr. 114.555.068. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2024 var kr. 4.727.229 for mor, mot 16.841.982 året før. For konsern var beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2024 kr. 6.022.812 mot 21.720.357, - året før.

Styret anbefaler at årets resultat for morselskapet – LABO – etter skatt overføres til annen egenkapital.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og positiv utvikling både i morselskap og konsern. Alle virksomhetsområder i foretaket har hatt en jevn vekst de siste årene med solide økonomiske resultater. Konsernet har betydelige tomtereserver og flere boligprosjekter under utvikling i datterselskaper.



Larvik 31.12.2024 / 21.05.2025

Kjetil Henrik Kristiansen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Ingfrid Svendsen  
Styreleder  
(elektronisk signert)

Maria Karoline Arvaniti  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Finn Mørch Andersen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Eva Vally Idland  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Jørgen Samuelsen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Knut Inge Garvåg  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Asle Granerud  
Adm.dir  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291F



## 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."

### Kristiansen, Kjetil Henrik

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-935130

IP: 84.234.xxx.xxx

2025-05-21 18:44:31 UTC



### Idland, Eva Vally

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1280932

IP: 158.248.xxx.xxx

2025-05-21 19:37:28 UTC



### Andersen, Finn Mørch

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1031858

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-21 19:45:46 UTC



### Granerud, Asle Frantsvåg

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-54700

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-05-21 20:34:46 UTC



### Arvanitis, Maria Karoline

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2864784

IP: 84.234.xxx.xxx

2025-05-22 06:03:22 UTC



### Svensen, Ingfrid

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-1784806

IP: 109.247.xxx.xxx

2025-05-22 06:41:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291F

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## 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."

### Garvåg, Knut Inge

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-762234

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-22 09:43:31 UTC



### Samuelsen, Jørgen

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-228667

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-05-22 11:54:00 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: FK2K-AXNG8-EDBWF-C9A3H-GLGTN-3291F