



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 241 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOYDS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bredmyra 3
1739 BORGENHAUGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Hartz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	6 526 112	5 019 675
Annen driftsinntekt	1	600 800	1 100 800
Sum inntekter		7 126 912	6 120 475
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-340 000	-695 200
Lønnskostnad	2	919 485	1 597 238
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 258 547	1 765 527
Annen driftskostnad	1, 2	918 432	1 014 686
Sum kostnader		3 756 464	3 682 251
Driftsresultat		3 370 448	2 438 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 141	259
Annen finansinntekt		13 006	12 670
Sum finansinntekter		78 147	12 929
Annen rentekostnad	4	2 165 088	888 513
Annen finanskostnad		4 297	
Sum finanskostnader		2 169 385	888 513
Netto finans		-2 091 238	-875 584
Ordinært resultat før skattekostnad		1 279 210	1 562 641
Skattekostnad på resultat	5	280 891	343 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		998 319	1 218 859
Årsresultat		998 319	1 218 859
Årsresultat etter minoritetsinteresser		998 319	1 218 859
Totalresultat		998 319	1 218 859



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		105 390	112 570
Avgitt konsernbidrag		959 185	1 024 502
Avsatt til annen egenkapital		-66 256	81 787
Sum overføringer og disponeringer	6	998 319	1 218 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		54 285 009	40 717 667
Maskiner og anlegg		86 248	
Sum varige driftsmidler	3, 7	54 371 256	40 717 667
Sum anleggsmidler		54 371 256	40 717 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	155 000	
Andre kortsiktige fordringer	8	68 527	173 575
Sum fordringer		223 527	173 575
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 700 236	55 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 700 236	55 403
Sum omløpsmidler		1 923 762	228 978
SUM EIENDELER		56 295 018	40 946 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	3 700 000	3 700 000
Sum innskutt egenkapital		3 700 000	3 700 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum opptjent egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum egenkapital	6	11 220 542	11 286 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 129 389	1 119 038
Sum avsetninger for forpliktelser		1 129 389	1 119 038
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	33 449 682	22 712 500
Øvrig langsiktig gjeld		8 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 449 682	24 712 500
Sum langsiktig gjeld		42 579 071	25 831 538
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 468 533
Leverandørgjeld	8	376 768	325 384
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		271 249	223 865
Utbytte		105 390	112 570
Annen kortsiktig gjeld	8	1 741 998	1 697 957
Sum kortsiktig gjeld		2 495 405	3 828 309
Sum gjeld		45 074 476	29 659 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 295 018	40 946 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 590939

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 241 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOYDS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bredmyra 3
1739 BORGENHAUGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Hartz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 994 241 869
LOYDS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	6 526 112	5 019 675
Annen driftsinntekt	1	600 800	1 100 800
Sum inntekter		7 126 912	6 120 475
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-340 000	-695 200
Lønnskostnad	2	919 485	1 597 238
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 258 547	1 765 527
Annen driftskostnad	1, 2	918 432	1 014 686
Sum kostnader		3 756 464	3 682 251
Driftsresultat		3 370 448	2 438 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 141	259
Annen finansinntekt		13 006	12 670
Sum finansinntekter		78 147	12 929
Annen rentekostnad	4	2 165 088	888 513
Annen finanskostnad		4 297	
Sum finanskostnader		2 169 385	888 513
Netto finans		-2 091 238	-875 584
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	1 279 210	1 562 641
Ordinært resultat etter skattekostnad		998 319	1 218 859
Årsresultat		998 319	1 218 859
Årsresultat etter minoritetsinteresser		998 319	1 218 859
Totalresultat		998 319	1 218 859
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		105 390	112 570
Avgitt konsernbidrag		959 185	1 024 502
Avsatt til annen egenkapital		-66 256	81 787



Sum overføringer og disponeringer	6	998 319	1 218 859
--------------------------------------	---	---------	-----------



Organisasjonsnr: 994 241 869
LOYDS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		54 285 009	40 717 667
Maskiner og anlegg		86 248	
Sum varige driftsmidler	3, 7	54 371 256	40 717 667
Sum anleggsmidler		54 371 256	40 717 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	155 000	
Andre kortsiktige fordringer	8	68 527	173 575
Sum fordringer		223 527	173 575
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 700 236	55 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 700 236	55 403
Sum omløpsmidler		1 923 762	228 978
SUM EIENDELER		56 295 018	40 946 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	3 700 000	3 700 000
Sum innskutt egenkapital		3 700 000	3 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum opptjent egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum egenkapital	6	11 220 542	11 286 798
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 129 389	1 119 038
Sum avsetninger for forpliktelses		1 129 389	1 119 038
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	33 449 682	22 712 500
Øvrig langsiktig gjeld		8 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 449 682	24 712 500
Sum langsiktig gjeld		42 579 071	25 831 538
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 468 533
Leverandørgjeld	8	376 768	325 384
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		271 249	223 865
Utbytte		105 390	112 570
Annen kortsiktig gjeld	8	1 741 998	1 697 957
Sum kortsiktig gjeld		2 495 405	3 828 309
Sum gjeld		45 074 476	29 659 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 295 018	40 946 644



Organisasjonsnr: 994 241 869
LOYDS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023 Loyds Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 994 241 869



Resultatregnskap

Loyds Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	6 526 112	5 019 675
Annen driftsinntekt	1	600 800	1 100 800
Sum driftsinntekter		7 126 912	6 120 475
Beholdningsendring egenutviklede anleggsmidler		-340 000	-695 200
Lønnskostnad	2	919 485	1 597 238
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 258 547	1 765 527
Annen driftskostnad	1, 2	918 432	1 014 686
Sum driftskostnader		3 756 464	3 682 251
Driftsresultat		3 370 448	2 438 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 141	259
Annen finansinntekt		13 006	12 670
Annen rentekostnad	4	2 165 088	888 513
Annen finanskostnad		4 297	0
Resultat av finansposter		-2 091 238	-875 584
Resultat før skattekostnad		1 279 210	1 562 641
Skattekostnad på resultat	5	280 891	343 782
Årsresultat		998 319	1 218 859
Overføringer			
Avsatt til utbytte		105 390	112 570
Avsatt konsernbidrag		959 185	1 024 502
Avsatt til annen egenkapital		-66 256	81 787
Sum overføringer	6	998 319	1 218 859



Balanse

Loyds Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		54 285 009	40 717 667
Maskiner og anlegg		86 248	0
Sum varige driftsmidler	3, 7	54 371 256	40 717 667
Sum anleggsmidler		54 371 256	40 717 667
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	155 000	0
Andre kortsiktige fordringer	8	68 527	173 575
Sum fordringer		223 527	173 575
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 700 236	55 403
Sum omløpsmidler		1 923 762	228 978
Sum eiendeler		56 295 018	40 946 644



Balanse

Loyds Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	3 700 000	3 700 000
Sum innskutt egenkapital		3 700 000	3 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum opptjent egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum egenkapital	6	11 220 542	11 286 798
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 129 389	1 119 038
Sum avsetning for forpliktelser		1 129 389	1 119 038
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	33 449 682	22 712 500
Øvrig langsiktig gjeld		8 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 449 682	24 712 500
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 468 533
Leverandørgjeld	8	376 768	325 384
Skyldig offentlige avgifter		271 249	223 865
Utbytte		105 390	112 570
Annen kortsiktig gjeld	8	1 741 998	1 697 957
Sum kortsiktig gjeld		2 495 405	3 828 309
Sum gjeld		45 074 476	29 659 847
Sum egenkapital og gjeld		56 295 018	40 946 644

29.05.2024

Styret i Loyds Eiendom AS

Lasse Andre Hansen
styremedlem/daglig leder

Kristian Torgersen
styreleder

Jarle Nymoen
styremedlem



Regnskapspinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter regnskapsføres når den er opptjent.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.



Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023
Leieinntekter	
- Foretak i samme konsern	6 523 278
Salg av tjenester	
- Foretak i samme konsern	600 800
Kjøp av tjenester	
- Foretak i samme konsern	0

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	465 860	1 399 873
Arbeidsgiveravgift	113 625	197 366
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	579 485	1 597 238

Selskapet har hatt 2 deltidsansatte. Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomter, parkeringsplass	Andre driftsmidler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	30 726 237	20 918 678	4 354 736		55 999 651
Tilgang	5 418 845	2 025 349	8 365 470	102 472	15 912 136
Avgang	0	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2023	36 145 082	22 944 027	12 720 206	102 472	71 911 787
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	-11 585 418	-5 938 888	0	-16 225	-17 540 531
Balansført verdi 31.12.2023	24 559 664	17 005 139	12 720 206	86 247	54 371 256
Årets avskrivninger	1 583 535	658 787	0	16 225	2 258 547
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives		
Forventet økonomisk levetid	20-33 år	15-20 år	ikke		

Note 4 Renteswap

For å sikre seg mot svigninger i rentemarkedet og for å diversifisere renterisikoen over tid har selskapet inngått løpende avtaler om rentesikringer. Rentesikringene er knyttet til en hovedstol på kr. 11 356 250, og har en sluttdato 05.07.2032.

Beløp	Startdato	Forfallsdato	Betaler fastrente	Markedsverdi
10 781 250	04.07.2022	05.07.2032	3,396 %	-118 025

Renteswapen vurderes som kontantstrømsikring. Fremtidige rentebetalinger vil regnskapsmessig presenteres som rentekostnad og sammenstilles med rentekostnaden fra de underliggende lånene. Verdien av renteswap pr. 31.12 er ikke regnskapsført.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	270 540	343 782
Endring i utsatt skattefordel	10 351	0
Skattekostnad ordinært resultat	280 891	343 782
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 279 210	1 562 641
Permanente forskjeller	-2 436	0
Endring i midlertidige forskjeller	-47 049	-249 178
Avgitt konsernbidrag	-1 229 725	-1 313 463
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	270 540	288 962
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-270 540	-288 962
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller



	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	5 133 584	5 086 535	-47 049
Sum	5 133 584	5 086 535	-47 049
Grunnlag for utsatt skatt	5 133 584	5 086 535	-47 049
Utsatt skatt (22 %)	1 129 389	1 119 038	-10 351

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	3 700 000	7 586 798	11 286 798
Årets resultat	0	998 319	998 319
Avgitt konsernbidrag	0	-959 185	-959 185
Avsatt utbytte	0	-105 390	-105 390
Pr 31.12.2023	3 700 000	7 520 542	11 220 542



Note 7 Fordring og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	22 725 342	16 962 500
Gjeld sikret ved pant	21 562 500	22 712 500
<i>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</i>		
Tomter, bygninger	45 919 539	40 717 667
Sum	45 919 539	40 717 667

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med nærstående parter:

	Andre fordringer		Kundefordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	102 400	155 000	0
Sum	0	102 400	155 000	0

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	9 229 725	0	0	0
Konsernkonto	0	0	0	3 313 464
Sum	9 229 725	0	0	0



Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 3 700 000 består av 1 000 aksjer a kr 3 700. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
HTS Hans Torgersen & Sønn AS	901	90,10 %	90,10 %
Færingen Invest AS	99	9,90 %	9,90 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Styreleder Kristian Torgersen eier 45 % av HTS Hans Torgersen & Sønn AS via K. Torgersen AS, og daglig leder Lasse Andre Hansen eier 100 % av aksjene i Færingen Invest AS.

Morselskapet, HTS Hans Torgersen & Sønn AS, har forretningskontor på Krøderen, 3535 Krøderen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



Bragemes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Loyds Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Loyds Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

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 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo DokumentID: 25WDA-XTBWM-2701V-4WFAZ-2DVA7-05BWO



Eli-Ann Murberg Casso
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 25WDA-XTBWM-2701V-4WFAZ-2DVA7-05BWO



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."

Casso, Eli-Ann Murberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-06 13:04:35 UTC



Penneo DokumentInnøkte: 25WDA-XTBWM-2701V-4WFAZ-2DVA7-05BWO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023 Loyds Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 994 241 869





Resultatregnskap

Loyds Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	6 526 112	5 019 675
Annen driftsinntekt	1	600 800	1 100 800
Sum driftsinntekter		7 126 912	6 120 475
Beholdningsendring egenutviklede anleggsmidler		-340 000	-695 200
Lønnskostnad	2	919 485	1 597 238
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 258 547	1 765 527
Annen driftskostnad	1, 2	918 432	1 014 686
Sum driftskostnader		3 756 464	3 682 251
Driftsresultat		3 370 448	2 438 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 141	259
Annen finansinntekt		13 006	12 670
Annen rentekostnad	4	2 165 088	888 513
Annen finanskostnad		4 297	0
Resultat av finansposter		-2 091 238	-875 584
Resultat før skattekostnad		1 279 210	1 562 641
Skattekostnad på resultat	5	280 891	343 782
Årsresultat		998 319	1 218 859
Overføringer			
Avsatt til utbytte		105 390	112 570
Avsatt konsernbidrag		959 185	1 024 502
Avsatt til annen egenkapital		-66 256	81 787
Sum overføringer	6	998 319	1 218 859





Balanse

Loyds Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		54 285 009	40 717 667
Maskiner og anlegg		86 248	0
Sum varige driftsmidler	3, 7	54 371 256	40 717 667
Sum anleggsmidler		54 371 256	40 717 667
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	155 000	0
Andre kortsiktige fordringer	8	68 527	173 575
Sum fordringer		223 527	173 575
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 700 236	55 403
Sum omløpsmidler		1 923 762	228 978
Sum eiendeler		56 295 018	40 946 644





Balanse

Loyds Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	3 700 000	3 700 000
Sum innskutt egenkapital		3 700 000	3 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum opptjent egenkapital		7 520 542	7 586 798
Sum egenkapital	6	11 220 542	11 286 798
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 129 389	1 119 038
Sum avsetning for forpliktelser		1 129 389	1 119 038
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	33 449 682	22 712 500
Øvrig langsiktig gjeld		8 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 449 682	24 712 500
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 468 533
Leverandørgjeld	8	376 768	325 384
Skyldig offentlige avgifter		271 249	223 865
Utbytte		105 390	112 570
Annen kortsiktig gjeld	8	1 741 998	1 697 957
Sum kortsiktig gjeld		2 495 405	3 828 309
Sum gjeld		45 074 476	29 659 847
Sum egenkapital og gjeld		56 295 018	40 946 644

Styret i Loyds Eiendom AS

Lasse Andre Hansen
styremedlem/daglig leder

Kristian Torgersen
styreleder

Jarle Nymoen
styremedlem





Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter regnskapsføres når den er opptjent.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.





Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023
Leieinntekter	
- Foretak i samme konsern	6 523 278
Salg av tjenester	
- Foretak i samme konsern	600 800
Kjøp av tjenester	
- Foretak i samme konsern	0

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	465 860	1 399 873
Arbeidsgiveravgift	113 625	197 366
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	579 485	1 597 238

Selskapet har hatt 2 deltidsansatte. Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.





Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomter, parkeringsplass	Andre driftsmidler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	30 726 237	20 918 678	4 354 736		55 999 651
Tilgang	5 418 845	2 025 349	8 365 470	102 472	15 912 136
Avgang	0	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2023	36 145 082	22 944 027	12 720 206	102 472	71 911 787
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	-11 585 418	-5 938 888	0	-16 225	-17 540 531
Balansført verdi 31.12.2023	24 559 664	17 005 139	12 720 206	86 247	54 371 256
Årets avskrivninger	1 583 535	658 787	0	16 225	2 258 547
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives		
Forventet økonomisk levetid	20-33 år	15-20 år	ikke		

Note 4 Renteswap

For å sikre seg mot svigninger i rentemarkedet og for å diversifisere renterisikoen over tid har selskapet inngått løpende avtaler om rentesikringer. Rentesikringene er knyttet til en hovedstol på kr. 11 356 250, og har en sluttdato 05.07.2032.

Beløp	Startdato	Forfallsdato	Betaler fastrente	Markedsverdi
10 781 250	04.07.2022	05.07.2032	3,396 %	-118 025

Renteswapen vurderes som kontantstrømsikring. Fremtidige rentebetalinger vil regnskapsmessig presenteres som rentekostnad og sammenstilles med rentekostnaden fra de underliggende lånene. Verdien av renteswap pr. 31.12 er ikke regnskapsført.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	270 540	343 782
Endring i utsatt skatt	10 351	0
Skattekostnad ordinært resultat	280 891	343 782
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 279 210	1 562 641
Permanente forskjeller	-2 436	0
Endring i midlertidige forskjeller	-47 049	-249 178
Avgitt konsernbidrag	-1 229 725	-1 313 463
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	270 540	288 962
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-270 540	-288 962
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller





	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	5 133 584	5 086 535	-47 049
Sum	5 133 584	5 086 535	-47 049
Grunnlag for utsatt skatt	5 133 584	5 086 535	-47 049
Utsatt skatt (22 %)	1 129 389	1 119 038	-10 351

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	3 700 000	7 586 798	11 286 798
Årets resultat	0	998 319	998 319
Avgitt konsernbidrag	0	-959 185	-959 185
Avsatt utbytte	0	-105 390	-105 390
Pr 31.12.2023	3 700 000	7 520 542	11 220 542





Note 7 Fordring og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	22 725 342	16 962 500

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	21 562 500	22 712 500

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Tomter, bygninger	45 919 539	40 717 667
Sum	45 919 539	40 717 667

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med nærstående parter:

	Andre fordringer		Kundefordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	102 400	155 000	0
Sum	0	102 400	155 000	0

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	9 229 725	0	0	0
Konsernkonto	0	0	0	3 313 464
Sum	9 229 725	0	0	0





Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 3 700 000 består av 1 000 aksjer a kr 3 700. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
HTS Hans Torgersen & Sønn AS	901	90,10 %	90,10 %
Færingen Invest AS	99	9,90 %	9,90 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Styreleder Kristian Torgersen eier 45 % av HTS Hans Torgersen & Sønn AS via K. Torgersen AS, og daglig leder Lasse Andre Hansen eier 100 % av aksjene i Færingen Invest AS.

Morselskapet, HTS Hans Torgersen & Sønn AS, har forretningskontor på Krøderen, 3535 Krøderen, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518660033

Dokument

Loyds Eiendom AS - årsregnskap 2023 - signert

Hoveddokument

10 sider

Initiert på 2024-05-29 12:35:50 CEST (+0200) av Tore

Udnes (TU)

Ferdigstilt den 2024-05-30 11:24:18 CEST (+0200)

Initiativtaker

Tore Udnes (TU)

HTS Hans Torgersen & Sønn AS

tore.udnes@hts.no

+4799290372

Underskriverne

Kristian Torgersen (KT)

Loyds Eiendom AS

kristian.torgersen@hts.no

Signert 2024-05-29 14:23:34 CEST (+0200)

Jarle Nymoene (JN)

Loyds Eiendom AS

jarle.nymoene@hts.no

Signert 2024-05-29 13:07:39 CEST (+0200)

Lasse Hansen (LH)

Loyds Eiendom AS

lasse.hansen@loyds.no

Signert 2024-05-30 11:24:18 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

