



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Vik Matre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.03.2025

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, 29.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	156 379 475	64 713 319
Sum inntekter		156 379 475	64 713 319
Kostnader			
Drift og salg av eiendom		12 897 459	7 495 173
Lønnskostnad	3	13 279 834	12 252 517
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	843 125	873 270
Annen driftskostnad	3	7 932 650	5 760 307
Sum kostnader		34 953 069	26 381 267
Driftsresultat		121 426 407	38 332 052
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 9	29 141 932	32 936 784
Annen finansinntekt	5	156 618 490	74 875 039
Sum finansinntekter		185 760 422	107 811 823
Annen rentekostnad	5, 16	33 854 911	61 990 554
Sum finanskostnader		33 854 911	61 990 554
Netto finans		151 905 511	45 821 269
Ordinært resultat før skattekostnad		273 331 918	84 153 321
Skattekostnad på resultat	6	17 643 147	7 239 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 688 771	76 914 159
Årsresultat		255 688 771	76 914 159
Årsresultat etter minoritetsinteresser		255 688 771	76 914 159
Totalresultat		255 688 771	76 914 159
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	255 688 771	76 914 159



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		255 688 771	76 914 159



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og fast eiendom	4, 14	125 906 573	219 271 518
Driftsløsøre og inventar mv.		1 866 516	2 362 748
Sum varige driftsmidler	4	127 773 089	221 634 266
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	499 852 421	578 439 144
Lån til foretak i samme konsern	9	858 531 818	649 396 460
Investeringer i tilknyttet selskap	8	17 031 368	11 803 113
Investeringer i aksjer og andeler		2 628 409	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	10	364 375	9 588 652
Sum finansielle anleggsmidler		1 378 408 391	1 250 227 368
Sum anleggsmidler		1 506 181 481	1 471 861 635
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 319 767	9 640 265
Andre kortsiktige fordringer	9	2 541 283	136 272 641
Sum fordringer		10 861 050	145 912 906
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11		640 953
Sum investeringer			640 953
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	53 777 682	6 437 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 777 682	6 437 224
Sum omløpsmidler		64 638 733	152 991 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		1 570 820 214	1 624 852 717
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	11 000 000	11 000 000
Overkurs		141 813 869	171 813 869
Annen innskutt egenkapital		6 046 230	6 046 230
Sum innskutt egenkapital		158 860 099	188 860 099
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		406 725 779	188 143 905
Sum opptjent egenkapital		406 725 779	188 143 905
Sum egenkapital	7	565 585 877	377 004 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	65 883 822	16 262 264
Sum avsetninger for forpliktelser		65 883 822	16 262 264
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	884 192 059	1 210 838 923
Sum annen langsiktig gjeld		884 192 059	1 210 838 923
Sum langsiktig gjeld		950 075 881	1 227 101 187
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 508 013	1 481 247
Betalbar skatt		4 369 355	
Skyldig offentlige avgifter		1 233 042	1 142 030
Utbytte	15	35 083 186	4 462 503
Annen kortsiktig gjeld	16	12 964 860	13 661 747
Sum kortsiktig gjeld		55 158 455	20 747 526
Sum gjeld		1 005 234 336	1 247 848 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 570 820 214	1 624 852 717



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2	256 667 054	198 510 550
Sum inntekter		256 667 054	198 510 550
Kostnader			
Drift og salg av eiendommer		35 001 690	35 559 997
Lønnskostnad	3	14 623 264	12 405 571
Avskrivning eiendeler	4	12 121 983	3 677 302
Annen driftskostnad	3	12 489 873	9 054 284
Sum kostnader		74 236 809	60 697 155
Driftsresultat		182 430 245	137 813 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 9		
Andre finansposter	5	274 354	-586 247
Sum finansinntekter		274 354	-586 247
Annen rentekostnad	5, 16	48 539 951	70 283 486
Sum finanskostnader		48 539 951	70 283 486
Netto finans		-48 265 598	-70 869 733
Ordinært resultat før skattekostnad		134 164 648	66 943 662
Skattekostnad på ordinært resultat	6	20 640 991	9 603 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 523 657	57 340 273
Årsresultat		113 523 657	57 340 273
Minoritetsinteresser	7	43 852	30 621
Årsresultat etter minoritetsinteresser		113 479 805	57 309 652
Totalresultat		113 479 805	57 309 652
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital	7	113 479 805	57 309 652
Sum overføringer og disponeringer		113 479 805	57 309 652



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	638 717	470 890
Sum immaterielle eiendeler		638 717	470 890
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	4, 14	1 738 219 501	1 918 786 287
Driftsløsøre og inventar		13 368 713	6 054 405
Sum varige driftsmidler	4	1 751 588 214	1 924 840 691
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	17 031 368	11 803 113
Investering i aksjer		2 628 409	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	10	364 375	9 588 652
Sum finansielle anleggsmidler		20 024 152	22 391 765
Sum anleggsmidler		1 772 251 083	1 947 703 346
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 493 996	745 417
Andre kortsiktige fordringer	9	5 427 046	141 350 591
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		7 921 042	142 096 008
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11		640 953
Sum investeringer			640 953
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	61 854 803	13 305 914



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 854 803	13 305 914
Sum omløpsmidler		69 775 845	156 042 874
SUM EIENDELER		1 842 026 928	2 103 746 220

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	11 000 000	11 000 000
Overkurs		141 813 869	171 813 869
Annen innskutt egenkapital		6 046 230	6 046 230
Sum innskutt egenkapital		158 860 099	188 860 099

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		283 126 694	172 540 046
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		283 126 694	172 540 046

Minoritetsinteresser		3 500 190	3 456 338
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	7	445 486 982	364 856 482
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	147 460 451	161 122 057
Sum avsetninger for forpliktelser		147 460 451	161 122 057

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 218 043 706	1 545 592 948
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld		1 218 043 706	1 545 592 948

Sum langsiktig gjeld		1 365 504 157	1 706 715 005
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		4 014 691	5 245 946
-----------------	--	-----------	-----------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Betalbar skatt		6 403 409	
Skyldig offentlige avgifter		1 306 125	965 274
Kortsiktig konserngjeld	15		
Annen kortsiktig gjeld	16	19 311 564	25 963 512
Sum kortsiktig gjeld		31 035 789	32 174 733
Sum gjeld		1 396 539 946	1 738 889 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 842 026 928	2 103 746 220



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 342178

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Vik Matre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

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, 24.03.2025



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	156 379 475	64 713 319
Sum inntekter		156 379 475	64 713 319
Kostnader			
Drift og salg av eiendom		12 897 459	7 495 173
Lønnskostnad	3	13 279 834	12 252 517
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	843 125	873 270
Annen driftskostnad	3	7 932 650	5 760 307
Sum kostnader		34 953 069	26 381 267
Driftsresultat		121 426 407	38 332 052
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 9	29 141 932	32 936 784
Annen finansinntekt	5	156 618 490	74 875 039
Sum finansinntekter		185 760 422	107 811 823
Annen rentekostnad	5, 16	33 854 911	61 990 554
Sum finanskostnader		33 854 911	61 990 554
Netto finans		151 905 511	45 821 269
Ordinært resultat før skattekostnad		273 331 918	84 153 321
Skattekostnad på resultat	6	17 643 147	7 239 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 688 771	76 914 159
Årsresultat		255 688 771	76 914 159
Årsresultat etter minoritetsinteresser		255 688 771	76 914 159
Totalresultat		255 688 771	76 914 159
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	255 688 771	76 914 159
Sum overføringer og disponeringer		255 688 771	76 914 159



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og fast eiendom	4, 14	125 906 573	219 271 518
Driftsløsløse og inventar mv.		1 866 516	2 362 748
Sum varige driftsmidler	4	127 773 089	221 634 266
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	499 852 421	578 439 144
Lån til foretak i samme konsern	9	858 531 818	649 396 460
Investeringer i tilknyttet selskap	8	17 031 368	11 803 113
Investeringer i aksjer og andeler		2 628 409	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	10	364 375	9 588 652
Sum finansielle anleggsmidler		1 378 408 391	1 250 227 368
Sum anleggsmidler		1 506 181 481	1 471 861 635
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 319 767	9 640 265
Andre kortsiktige fordringer	9	2 541 283	136 272 641
Sum fordringer		10 861 050	145 912 906
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11		640 953
Sum investeringer			640 953
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	53 777 682	6 437 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 777 682	6 437 224
Sum omløpsmidler		64 638 733	152 991 082
SUM EIENDELER		1 570 820 214	1 624 852 717



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	11 000 000	11 000 000
Overkurs		141 813 869	171 813 869
Annen innskutt egenkapital		6 046 230	6 046 230
Sum innskutt egenkapital		158 860 099	188 860 099

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		406 725 779	188 143 905
Sum opptjent egenkapital		406 725 779	188 143 905

Sum egenkapital	7	565 585 877	377 004 003
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	65 883 822	16 262 264
Sum avsetninger for forpliktelseser		65 883 822	16 262 264

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	884 192 059	1 210 838 923
Sum annen langsiktig gjeld		884 192 059	1 210 838 923

Sum langsiktig gjeld		950 075 881	1 227 101 187
-----------------------------	--	--------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 508 013	1 481 247
Betalbar skatt		4 369 355	
Skyldig offentlige avgifter		1 233 042	1 142 030
Utbytte	15	35 083 186	4 462 503
Annen kortsiktig gjeld	16	12 964 860	13 661 747
Sum kortsiktig gjeld		55 158 455	20 747 526

Sum gjeld		1 005 234 336	1 247 848 714
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 570 820 214	1 624 852 717
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	2	256 667 054	198 510 550
Sum inntekter		256 667 054	198 510 550
Kostnader			
Drift og salg av eiendommer		35 001 690	35 559 997
Lønnskostnad	3	14 623 264	12 405 571
Avskrivning eiendeler	4	12 121 983	3 677 302
Annen driftskostnad	3	12 489 873	9 054 284
Sum kostnader		74 236 809	60 697 155
Driftsresultat		182 430 245	137 813 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 9		
Andre finansposter	5	274 354	-586 247
Sum finansinntekter		274 354	-586 247
Annen rentekostnad	5, 16	48 539 951	70 283 486
Sum finanskostnader		48 539 951	70 283 486
Netto finans		-48 265 598	-70 869 733
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	20 640 991	9 603 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 523 657	57 340 273
Årsresultat		113 523 657	57 340 273
Minoritetsinteresser	7	43 852	30 621
Årsresultat etter minoritetsinteresser		113 479 805	57 309 652
Totalresultat		113 479 805	57 309 652
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	113 479 805	57 309 652
Sum overføringer og disponeringer		113 479 805	57 309 652



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	638 717	470 890
Sum immaterielle eiendeler		638 717	470 890
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	4, 14	1 738 219 501	1 918 786 287
Driftsløsøre og inventar		13 368 713	6 054 405
Sum varige driftsmidler	4	1 751 588 214	1 924 840 691
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	17 031 368	11 803 113
Investering i aksjer		2 628 409	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	10	364 375	9 588 652
Sum finansielle anleggsmidler		20 024 152	22 391 765
Sum anleggsmidler		1 772 251 083	1 947 703 346
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 493 996	745 417
Andre kortsiktige fordringer	9	5 427 046	141 350 591
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		7 921 042	142 096 008
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11		640 953
Sum investeringer			640 953
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	61 854 803	13 305 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 854 803	13 305 914
Sum omløpsmidler		69 775 845	156 042 874
SUM EIENDELER		1 842 026 928	2 103 746 220



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	11 000 000	11 000 000
Overkurs		141 813 869	171 813 869
Annen innskutt egenkapital		6 046 230	6 046 230
Sum innskutt egenkapital		158 860 099	188 860 099

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		283 126 694	172 540 046
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		283 126 694	172 540 046

Minoritetsinteresser		3 500 190	3 456 338
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	7	445 486 982	364 856 482
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	147 460 451	161 122 057
Sum avsetninger for forpliktelser		147 460 451	161 122 057

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 218 043 706	1 545 592 948
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum annen langsiktig gjeld		1 218 043 706	1 545 592 948

Sum langsiktig gjeld		1 365 504 157	1 706 715 005
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		4 014 691	5 245 946
Betalbar skatt		6 403 409	
Skyldig offentlige avgifter		1 306 125	965 274
Kortsiktig konserngjeld	15		
Annen kortsiktig gjeld	16	19 311 564	25 963 512
Sum kortsiktig gjeld		31 035 789	32 174 733

Sum gjeld		1 396 539 946	1 738 889 737
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 842 026 928	2 103 746 220
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
15.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

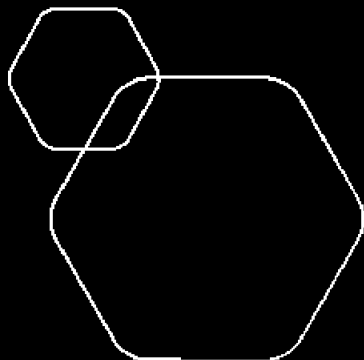
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

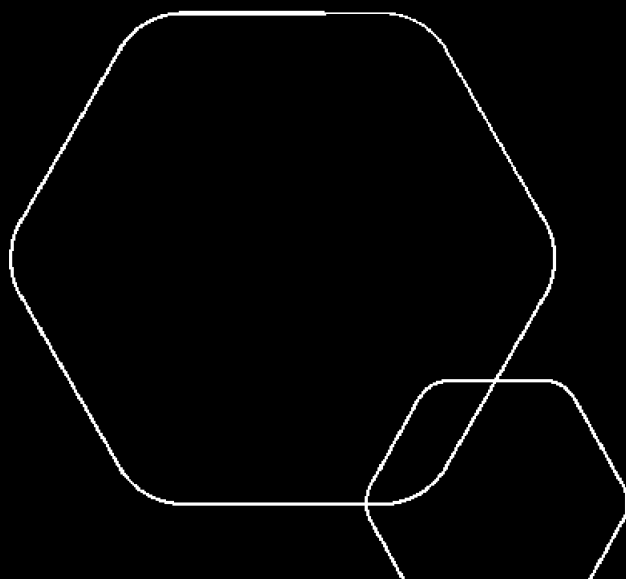
- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap 2024

Lille Oslo Eiendom AS- Konsern

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning



Org.nr.: 921 633 661



Årsberetning

Lille Oslo Eiendom AS og Konsern - 2024

Virksomhetens art

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

Vårt geografiske fokus var opprinnelig Stor-Oslo området. Men i de siste årene har selskapet også gjort betydelige investeringer i Trondheim og Stavanger, samt i Malmö og København.

Selskapets forretningsadresse er Oslo.

Utviklingen i 2024 og vårt fokus fremover

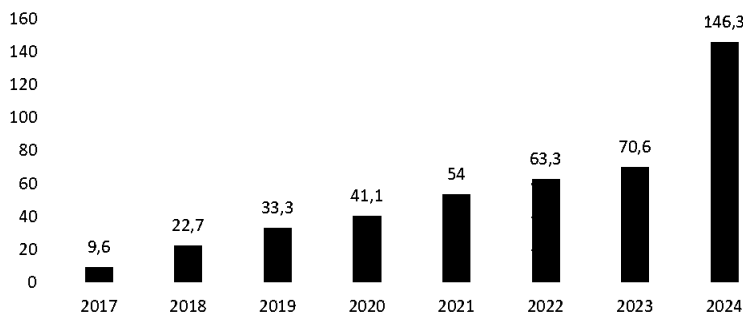
2024 har vært et fortsatt krevende år for eiendomsbransjen i Skandinavia, men med en gradvis forbedring underveis i året. - Etterspørselen etter boliger for utleie har holdt seg sterk i våre markeder, og verdien på sentralt beliggende leiligheter har vist solid økning.

I Norge har imidlertid våre politikere skapt rammebetingelser, som gjør at det å drive med utleie av moderne leiligheter til «vanlige folk», har blitt strukturelt ulønnsomt. Vi bygger derfor gradvis ned vår boligutleievirksomhet. Det samme gjør mange andre Utleiere. Dette vil på sikt skape en kraftig mangel på utleie-leiligheter i sentrale strøk.

Lille Oslo Eiendom har også i 2024 levert sterke resultater gjennom effektiv drift, realisering av gevinster fra salg av leiligheter og redusert belåningsgrad. Ved inngangen til 2025 var LTV på vår norske eiendomsportefølje ca. 50 %.

Konsernresultatet før skatt og avskrivninger for 2024 ble 146,3 MNOK.

Konsernresultat før skatt og avskrivninger





Vi forventer at også 2025 vil bli et sterkt år for Lille Oslo Eiendom.

På samme måte som i foregående år, vil våre investeringer i nye utleieboliger primært måtte skje utenfor Norge.

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

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

Det er i de krevende årene i en industri, at et selskap virkelig får testet sin robusthet, forretningsmodell og egen organisasjon. Styret er imponert over og takker for den flotte innsatsen og de sterke resultatene alle våre medarbeidere har bidratt til å skape i 2024.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Resultatregnskapet viser et årsresultat på 255,7 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 113,5 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern, og gir et riktig uttrykk for virksomheten i 2024. Selskapet er solid fundert, og balansen gir et riktig uttrykk for selskapets stilling ved årsskiftet. Bokført egenkapital utgjør 565,6 MNOK i Lille Oslo Eiendom AS og 445,5 MNOK på konsernbasis.

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

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

Fortsatt drift

Det forventes en fortsatt solid, positiv utvikling for selskapet i 2025. Fortsatt drift er derfor lagt til grunn i regnskapet.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet ansees som godt. Det har ikke oppstått eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell i løpet av året. Sykefraværet har vært lavt i 2024.



Likestilling

Selskapet hadde ved årets utløp 14 ansatte, hvorav 6 er kvinner. I konsernet forøvrig var det ansatt 2 kvinner og ingen menn ved årets utløp. Styret består av fire personer, hvorav 2 er kvinner. Styret er bevisst de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og i styret. Styret anser disse forventningene som innfridd.

Ytre miljø og FOU

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

Redegjørelse etter åpenhetsloven for Lille Oslo Eiendom

I Lille Oslo Eiendom konsernet arbeider vi for å sikre ansvarlighet og verdige forhold i hele vår verdikjede. Sentralt i dette er etterlevelse av arbeidstaker- og menneskerettigheter både overfor våre egne ansatte og ansatte hos våre leverandører, i tråd med nasjonal lovgivning og internasjonalt anerkjente prinsipper og standarder.

Forslag til disponering av årets resultat

Årets resultat for 2024 ble henholdsvis 255,7 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 113,5 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern, og avsettes i sin helhet til annen egenkapital. Av konsernets resultat er 43 852 NOK tilført minoritetsinteressers andel av egenkapital.

Oslo, 6. mars 2025

Styret i Lille Oslo Eiendom AS

Bjørn Matre

Styreleder

Hilde Vik Matre

Styremedlem/ Daglig leder

Jon Anders Matre

Styremedlem

Christine Matre

Styremedlem



Resultatregnskap - mor/konsern					
Lille Oslo Eiendom AS- Konsern					
Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader					
156 379 475	64 713 319	Driftsinntekter	2	256 667 054	198 510 550
156 379 475	64 713 319	Sum driftsinntekter		256 667 054	198 510 550
12 897 459	7 495 173	Drift og salg av eiendommer		35 001 690	35 559 997
13 279 834	12 252 517	Lønnskostnad	3	14 623 264	12 405 571
843 125	873 270	Avskrivning eiendeler	4	12 121 983	3 677 302
7 932 650	5 760 307	Annen driftskostnad	3	12 489 873	9 054 284
34 953 069	26 381 267	Sum driftskostnader		74 236 809	60 697 155
121 426 407	38 332 052	Driftsresultat		182 430 245	137 813 395
Finansinntekter og finanskostnader					
29 141 932	32 936 784	Renter til/fra foretak i samme konsern	5, 9	0	0
156 618 490	74 875 039	Andre finansposter	5	274 354	(586 247)
(33 854 911)	(61 990 554)	Annen rentekostnad	5, 16	(48 539 951)	(70 283 486)
151 905 511	45 821 269	Resultat av finansposter		(48 265 598)	(70 869 733)
273 331 918	84 153 321	Ordinært resultat før skattekostnad		134 164 648	66 943 662
17 643 147	7 239 162	Skattekostnad på ordinært resultat	6	20 640 991	9 603 389
255 688 771	76 914 159	Ordinært resultat		113 523 657	57 340 273
255 688 771	76 914 159	Årsresultat		113 523 657	57 340 273
0	0	Minoritetens andel	7	43 852	30 621
255 688 771	76 914 159	Majoritetens andel		113 479 805	57 309 652
255 688 771	76 914 159	Avsatt til annen egenkapital	7	113 479 805	57 309 652
255 688 771	76 914 159	Sum disponert		113 479 805	57 309 652



Balanse - mor/konsern					
Lille Oslo Eiendom AS- Konsern					
Morselskap				Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023	
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	4	638 717	470 890	Konsesjoner, patenter o.l.
0	0		638 717	470 890	Sum immaterielle eiendeler
Varige driftsmidler					
125 906 573	219 271 518	4, 14	1 738 219 501	1 918 786 287	Fast eiendom
1 866 516	2 362 748		13 368 713	6 054 405	Driftsløsøre og inventar
127 773 089	221 634 266	4	1 751 588 214	1 924 840 691	Sum varige driftsmidler
Finansielle anleggsmidler					
499 852 421	578 439 144	8	0	0	Investeringer i datterselskap
858 531 818	649 396 460	9	0	0	Konsernfordringer
17 031 368	11 803 113	8	17 031 368	11 803 113	Investeringer i tilknyttet selskap
2 628 409	1 000 000		2 628 409	1 000 000	Investering i aksjer
364 375	9 588 652	10	364 375	9 588 652	Andre langsiktige fordringer
1 378 408 391	1 250 227 368		20 024 152	22 391 765	Sum finansielle anleggsmidler
1 506 181 481	1 471 861 635		1 772 251 083	1 947 703 346	Sum anleggsmidler
Omløpsmidler					
Fordringer					
8 319 767	9 640 265		2 493 996	745 417	Kundefordringer
2 541 283	136 272 641	9	5 427 046	141 350 591	Andre kortsiktige fordringer
10 861 050	145 912 906		7 921 042	142 096 008	Sum fordringer
Investeringer					
0	640 953	11	0	640 953	Markedsbaserte aksjer
0	640 953		0	640 953	Sum investeringer
53 777 682	6 437 224	12	61 854 803	13 305 914	Bankinnskudd, kontanter o.l.
64 638 733	152 991 082		69 775 845	156 042 874	Sum omløpsmidler
1 570 820 214	1 624 852 717		1 842 026 928	2 103 746 220	Sum eiendeler

Lille Oslo Eiendom AS- Konsern

Side 1



Balanse - mor/konsern					
Lille Oslo Eiendom AS- Konsern					
Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
11 000 000	11 000 000	Aksjekapital	13	11 000 000	11 000 000
141 813 869	171 813 869	Overkurs		141 813 869	171 813 869
6 046 230	6 046 230	Annen innskutt egenkapital		6 046 230	6 046 230
158 860 099	188 860 099	Sum innskutt egenkapital		158 860 099	188 860 099
		Opptjent egenkapital			
406 725 779	188 143 905	Annen egenkapital		283 126 694	172 540 046
406 725 779	188 143 905	Sum opptjent egenkapital		283 126 694	172 540 046
0	0	Minoritetsinteresser		3 500 190	3 456 338
565 585 877	377 004 003	Sum egenkapital	7	445 486 982	364 856 482
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
65 883 822	16 262 264	Utsatt skatt	6	147 460 451	161 122 057
65 883 822	16 262 264	Sum avsetning for forpliktelser		147 460 451	161 122 057
		Annen langsiktig gjeld			
884 192 059	1 210 838 923	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 218 043 706	1 545 592 948
884 192 059	1 210 838 923	Sum annen langsiktig gjeld		1 218 043 706	1 545 592 948
		Kortsiktig gjeld			
1 508 013	1 481 247	Leverandørgjeld		4 014 691	5 245 946
4 369 355	0	Betalbar skatt		6 403 409	0
1 233 042	1 142 030	Skyldig offentlige avgifter		1 306 125	965 274
35 083 186	4 462 503	Konserngjeld	15	0	0
12 964 860	13 661 747	Annen kortsiktig gjeld	16	19 311 564	25 963 512
55 158 455	20 747 526	Sum kortsiktig gjeld		31 035 789	32 174 733
1 005 234 336	1 247 848 714	Sum gjeld		1 396 539 946	1 738 889 737
1 570 820 214	1 624 852 717	Sum egenkapital og gjeld		1 842 026 928	2 103 746 220
Oslo, 06.03.2025					
Styret i Lille Oslo Eiendom AS- Konsern					
_____ Bjørn Matre styreleder		_____ Hilde Vik Matre styremedlem/daglig leder		_____ Christine Matre styremedlem	
_____ Jon Anders Matre styremedlem					
Lille Oslo Eiendom AS- Konsern					
Side 2					



Noter til årsregnskap 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Selskapet ervervet Jåttåvågveien 20A AS, Paradis Boligutvikling 11 AS, Lille Sjøkanten Park AS og Paradis Boligutvikling 7 AS i 2. kvartal 2024.

Lille Schultz Hus AS, Ladebekken 34 AS, Verkstedgården 3 AS, Nye Lørenveien 53 AS, Malerhaugveien 41 AS og Paradis Boligutvikling 11 AS er innfusjonert i Lille Oslo Eiendom AS med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Lille Oslo Eiendom AS og datterselskapene:

Lille Kongens gate 9 AS
Lille Grønnegata 2 AS
Lille Åkerlødden AS
Hans Nissens gate 3 AS
Hans Nissens gate 3 Holding AS
Gamle Drammensvei Holding AS
Gamle Drammensveien 107 AS
Lille Krone AB
Lille Smedparken AS
Lunden Bolig AS
Malerhaugveien Bolig
Myrens Bolig AS
Lille Sjøkanten Park AS
Jåttåvågveien 20A AS
Paradis Boligutvikling 7 AS
Stay North AS

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Merverdier på boligeiendommer med åpenbart høyere verdi enn merverdi på anskaffelsestidspunktet avskrives ikke.

Datterselskaper

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.



Noter til årsregnskap 2024

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

Inntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Boligeiendommer med en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



Noter til årsregnskap 2024

Note 2 Spesifikasjon av inntekter

Lille Oslo Eiendom AS

	2024	2023
Leieinntekter	10 804 276	14 798 241
Andre inntekter	145 675 199	49 915 078
Sum inntekter	156 379 475	64 713 319

Lille Oslo Eiendom konsernet

	2024	2023
Leieinntekter	93 663 833	92 577 620
Andre inntekter	163 003 821	105 932 931
Sum inntekter	256 667 654	198 510 550

Lille Oslo Eiendom AS fungerer som et driftsselskap for øvrige selskap i konsernet. Inkludert i andre inntekter for Lille Oslo Eiendom AS i 2024 er 7 909 230 NOK viderefakturert for driftskostnader som er allokert til datterselskapene. Det er ikke beregnet påslag ved viderefaktureringen.

Konsernets geografiske marked for 2023 og 2024 var Stor-Oslo, Trondheim, Stavanger og Malmø. Leieinntektene i Malmø, Sverige var MNOK 13,2 og MNOK 11,4 i 2023.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser

	Lille Oslo Eiendom AS	Lille Oslo Eiendom Konsern
Lønninger	10 441 784	11 544 909
Arbeidsgiveravgift	1 660 547	1 823 559
Pensjonskostnader	574 504	628 841
Refusjon og andre ytelser	602 999	625 955
Sum lønnskostnader	13 279 834	14 623 264

I løpet av regnskapsåret har det i gjennomsnitt vært 15 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	583 236	1 531 939
Annen godtgjørelse	112 010	360 385
Balanseført verdi pr 31.12.	695 246	1 892 324

Pensjonsforpliktelser

Selskapet og konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er etablert pensjonsordninger som tilfredsstiller kravene i denne lov.



Noter til årsregnskap 2024

Revisor

For morselskapet utgjorde honorar til revisor for 2024 kr 388 751 for lovpålagt revisjon, samt Kr 24 297 for annen bistand, inkl MVA.

For konsernet utgjorde honorar til revisor inkl MVA for 2024 kr 856 331 og kr 29 938 for annen bistand og 63 800 for revisjon og 7 087 for annen bistand eks MVA. Samlet kr 920 131 for revisjon og kr 37 025 for annen bistand.

Note 4 Anleggsmidler

Lille Oslo Eiendom AS

	Fast eiendom	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	219 271 518	5 148 578	224 420 096
Tilgang ved fusjon	289 049 759		289 049 759
Tilgang driftsmidler		346 893	346 893
Avgang driftsmidler	382 414 704		382 414 704
Anskaffelseskost pr 31.12.	125 906 573	5 495 471	131 402 044
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-	3 628 955	3 628 955
Balanseført verdi pr 31.12.	125 906 573	1 866 516	127 773 089
Årets avskrivninger	-	843 125	843 125

Lille Oslo Eiendom konsern

	Konsesjoner, patenter ol.	Fast eiendom	Driftsmidler og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	470 890	1 906 111 674	10 176 637	1 899 594 767
Tilgang kjøpte driftsmidler	167 827	495 853 066	13 468 588	497 737 588
Avgang solgte driftsmidler		-646 088 576		-450 804 181
Anskaffelseskost pr 31.12.	638 717	1 755 876 164	23 645 225	1 946 528 174
Akk. avskrivninger pr 31.12.		-15 753 959	- 10 276 512	-20 841 584
MVA-justering		-1 902 704		-1 902 704
Balanseført verdi pr 31.12.	638 717	1 738 219 501	13 368 713	1 925 311 581
Årets avskrivninger		6 509 529	5 612 454	12 121 983
Økonomisk levetid	10 år	10-100 år	3-7 år	

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



Noter til årsregnskap 2024

Note 5 Finansinntekter og kostnader

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
29 141 932	32 936 784	Renteinntekt fra foretak i konsern		
	33 721 817	Mottatt konsernbidrag		
1 191 793	453 768	Valutasikringsinstrumenter	1 191 793	453 768
156 608 444	43 791 117	Realisert gevinst aksjer	240 727	25 806
	-222 477	Verdijustering markedsbas. aksjer		-222 477
	-1 979 841	Nedjustering verdi datterselskap		
-771 745	-200 724	Resultatandel TS	-771 745	-200 724
-410 002	-688 621	Annen finanskost/inntekt	-386 421	-642 621
156 618 490	74 875 039	Sum annen finansinntekt/kostnad	274 354	-586 247
844 888	174 529	Renteinntekt bankinnskudd	1 040 778	89 703
871 355		Renter foretak utenfor konsern	871 355	
-35 571 154	-62 165 083	Rentekostnad til kredittinstitusjon	- 50 452 081	- 35 012 233
-33 854 911	-61 990 554		- 48 539 948	- 34 922 531
151 905 511	45 821 269	Sum finansielle poster	-48 265 598	-70 869 733

Note 6 Skatt

Lille Oslo Eiendom AS

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 047 127	3 701 547
Endring i utsatt skatt	7 596 020	3 537 615
Skattekostnad ordinært resultat	17 643 147	7 239 162
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	273 331 918	84 153 321
Permanente forskjeller	-152 454 176	-51 248 036
Endring i midlertidige forskjeller	-59 276 138	-16 080 070
Avgitt konsernbidrag	-25 808 053	-16 825 215
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 932 844	
Skattepliktig inntekt	19 860 706	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	10 047 127	-1 501 487
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 677 772	-3 701 548
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	5 203 034
Sum betalbar skatt i balansen	4 369 355	0



Noter til årsregnskap 2024

spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	31.12.24	01.01.24*	Endring
Varige driftsmidler	-134 765	57 325 495	57 460 260
Fordringer	-546 957	-436 957	110 000
Gevinst – og tapskonto	300 653 641	183 307 243	-117 346 399
Avsetninger mv	-500 000		500 000
Sum	299 471 919	240 195 781	-59 276 138

Akkumulert fremførbart underskudd		-15 932 844	-15 932 844
Inngår ikke i beregn. av utsatt skatt		-40 349 450	-40 349 450
Grunnlag utsatt skatt	299 471 919	183 913 487	-115 558 432
Utsatt skatt (22 %)	65 883 822	40 460 967	

*Innfusjonerte verdier inngår i verdier 01.01.24 i tabellen over.

Lille Oslo Eiendom Konsern

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt i Norge	6 403 409	236 894
Endring i utsatt skatt i Norge	15 008 995	7 782 709
Endring i utsatt skatt i Sverige	-771 413	1 583 787
Skattekostnad ordinært resultat	20 640 991	9 603 389

Forskjeller Norge	31.12.2024	01.01.2024	Endring
Varige driftsmidler	249 617 026	368 351 458	118 734 432
Omløpsmidler	-1 022 957	-486 038	536 919
Avskåret rentefradrag	-1 383 740	-1 500 182	-116 442
Gevinst – og tapskonto	332 821 145	183 134 884	-129 397 587
Kortsiktig gjeld	-500 000	0	500 000
Underskudd til fremføring	-2 496 914	-30 227 392	-27 730 478
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	2 494 923	-7 965 952	-10 460 875
Sum	579 529 483	511 306 778	-35 375 952

Utsatt skatt i Norge (resultat)	127 496 486	112 487 491	7 782 709
US ifm erverv av virksomheter*		- 1 394 210	
Ikke resultatført endring US		29 253 773	
Bokført utsatt skatt 31.12.23		140 347 054	

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

Forskjeller Sverige (NOK)	31.12.2024	01.01.2024
Varige driftsmidler	156 061 609	156 061 609
Underskudd til fremføring	-12 330 676	-8 393 597
Sum	143 730 933	147 668 012

Utsatt skatt Sverige	19 963 965	20 775 003
-----------------------------	-------------------	-------------------

Utsatt skatt konsern	147 460 451	161 122 057
-----------------------------	--------------------	--------------------



Noter til årsregnskap 2024

Note 7 Egenkapital

Lille Oslo Eiendom AS

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01.24	11 000 000	171 813 869	6 046 230	188 143 905	377 004 003
Utbytte		(30 000 000)			(30 000 000)
Fusjon 6 døtre*				-37 106 897	-37 106 897
Årets resultat				255 688 771	255 688 771
Egenkapital 31.12.24	11 000 000	141 813 869	6 046 230	406 725 779	565 585 877

*Lille Schultz Hus AS, Ladebekken 34 AS, Verkstedgården 3 AS, Nye Lørenveien 53 AS, Malerhaugveien 41 AS og Paradis Boligutvikling 11 AS er innfusjonert i Lille Oslo Eiendom AS med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024. Prinsipp for bokføring er konsernkontinuitet.

Lille Oslo Eiendom konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Min. interesser	SUM
Egenkapital 01.01.24	11 000 000	171 813 869	6 046 230	172 540 046	3 456 338	364 856 482
Utbytte		(30 000 000)				(30 000 000)
Årets resultat				113 479 805	43 852	113 523 657
Omregningsdifferanse				-2 893 157		-2 893 157
Egenkapital 31.12.24	11 000 000	141 813 869	6 046 230	283 126 694	3 500 190	445 846 982

Note 8 Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Lille Oslo Eiendom AS

Datterselskaper	Kontor- kommune	Eierandel	Balanseført verdi	Andel EK	Andel resultat
Lille Kongens gate 9 AS	Oslo	100 %	99 376 857	37 254 599	2 668 979
Lille Grønnegeta 2 AS	Oslo	100 %	40 396 194	28 851 517	-18 505
Lille Åkergløden AS	Oslo	100 %	31 059 239	38 237 230	7 640 638
Lille Krone AB (SEK)	Malmø	100 %	85 598 754	75 341 212	12 144 254
Hans Nissens gate 3 Holding AS	Oslo	100 %	32 595 231	891 498	363 699
Gamle Drammensvei Holding AS	Oslo	60 %	5 166 300	4 000 086	-337 064
Stay North AS	Oslo	100 %	15 883 440	10 014 765	-5 446 316
Lille Smedparken as	Oslo	100 %	24 885 657	2 329 761	39 603
Lunden Bolig AS	Oslo	100 %	40 000	307 905	274 710
Malerhaugveien Bolig AS	Oslo	100 %	40 000	401 082	366 779
Myrens Bolig AS	Oslo	100 %	40 000	452 482	418 252
Jåttåvågeveien 20 A AS	Oslo	100 %	71 477 046	68 368 600	-478 614
Paradis Boligutvikling 7 AS	Oslo	100 %	82 412 017	78 424 304	-911 749
Lille Sjøkanten Park AS	Oslo	100 %	10 931 686	19 340 642	11 528 714
SUM			499 852 421		



Noter til årsregnskap 2024

Tilknyttet selskap	Kontor-kommune	Stemmeandel	Balansført verdi	Andel EK	Andel resultat
Greater Copenhagen Invest AS (GCI AS)	Oslo	50 %	17 031 368	17 031 368	-771 745

GCI AS virksomhet er eiendomsinvesteringer i det danske markedet.

Note 9 Mellomværende konsern

Lille Oslo Eiendom AS	31.12.2024	31.12.2023
Lille Schultz Hus AS*		10 321 012
Lille Kongens gate 9 AS	148 781 881	152 688 052
Lille Grønnegata 2 AS	20 691 500	47 561 517
Hans Nissens gate 3 AS	4 085 734	(1 290 740)
Hans Nissens gate 3 Holding AS		36 821 242
Nye Lørenveien 53 AS*	36 821 242	1 249 469
Lille Lunden 29 AS*		55 158 854
Lille Sandakerveien 14 AS*		60 408 009
Gamle Dr.vei Holding AS	125 956	850 000
Lille Malerhaugveien 20 AS*		94 639 427
Lille Åkergløden AS		38 322 892
Malerhaugveien 41 AS*		46 957 254
Lille Smedparken AS	58 575 866	59 965 222
Ladebekken 34 AS*		8 167 921
Verkstedgården 3 AS*		37 576 628
Stay North AS	563 664	
Paradis Boligutvikling 7 AS	34 402 754	
Jåttåvågveien 20 A AS	36 054 885	
Lunden Bolig AS	163 176 902	
Malerhaugveien Bolig AS	206 226 816	
Myrens Bolig AS	149 024 619	
SUM	858 531 818	649 396 460

*Slettet ved fusjon 2024

Det er beregnet rente på mellom 5,43 % og 5,79 % på lån fra morselskap til datterselskaper. Inntektsførte renter er MNOK 29 141 932 for 2024, mot MNOK 32,94 for 2023.

Note 10 Andre langsiktige fordringer

I selskapet og konsernet er NOK 275 000 av andre langsiktige fordringer innbetalinger for leiligheter i bestilling.



Noter til årsregnskap 2024

Note 11 Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er realisert i 2024.

Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på NOK 798 594 for selskapet og NOK 834 846 for konsernet.

Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lille Oslo Eiendom pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	110 000	11 000 000

Eierstruktur:

Aksjonæren i % pr. 31.12 var:

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

Note 14 Gjeld og pant

Lille Oslo Eiendom AS

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	884 192 059	1 210 838 923
Garantier	-	-
Andre pantstillelser	-	-
Sum	884 192 059	1 210 838 923

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	125 906 573	219 271 518
Eiendom som eies i datterselskapene som er pantsatt for gjeld i tatt opp i Lille Oslo Eiendom AS	1 612 312 928	1 699 514 769
Sum	1 738 219 501	1 918 786 287



Noter til årsregnskap 2024

Lille Oslo Eiendom Konsern

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 235 964 084	1 545 592 948
Garantier	-	-
Andre pantstillelser	-	-
Sum	1 235 964 084	1 545 592 948

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	1 738 219 501	1 918 786 287
Sum	1 738 219 501	1 918 786 287

Herav gjeld med forfall etter 5 år MNOK 116,3.

Lille Oslo Eiendom AS har stilt garanti med 250 000 000 SEK for langsiktig gjeld som datterselskapet Lille Krone AB har til kredittinstitusjon. Gjelden er MSEK 178,9 per 31.12.24 og bokført verdi av pantsatt eiendom er MSEK 280,5.

Lille Oslo Eiendom AS har stilt garanti med 17 550 000 DKK for langsiktig gjeld som tilknyttet selskap Ishøj Landsby Aps har til kredittinstitusjon.

Note 15 Kortsiktig konserngjeld - Selskapet

	31.12.2024	31.12.2023
Stay North AS		4 331 100
Lille Åkergløden AS	24 000 187	131 403
Lille Sjøkanten Park AS	11 082 999	
Sum	35 083 186	4 462 503

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

MORSELSKAP		KONSERN		
2024	2023	2024	2023	
190 276	466 517	Forskuddsbetalt husleie	1 447 993	1 991 623
		Forskudd ved salg av leiligheter		5 514 000
5 848 166	9 257 592	Påløpte renter	7 067 656	10 369 588
		Kortsiktig bankgjeld SE	1 879 341	2 010 158
1 087 636	1 123 757	Lønn og feriepenger	1 188 845	1 144 007
4 984 308	27 823	Gjeld til eier	4 984 308	27 823
854 475	2 786 058	Annen kortsiktig gjeld	2 743 422	4 906 313
12 964 860	13 661 747	Sum kortsiktig gjeld	19 311 564	25 963 512



ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR
ERIK CHRISTOFFERSEN

SLEPENDVEIEN 48
1341 SLEPENDEN
TLF. 67 80 90 80
ORG.NR. 980 906 965
E-POST: ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO

Til generalforsamlingen i Lille Oslo Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Lille Oslo Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 255 688 771 for morselskapet og NOK 113 523 657 for konsernet. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling til per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING



ECHAS REVISJON AS

Øvrig informasjon

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

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se :

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

Slependen, 12. mars 2025

Echas Revisjon AS

Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor