



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Vik Matre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	59 842 765	60 135 231
Sum inntekter		59 842 765	60 135 231
Kostnader			
Varekostnad		7 148 259	7 106 248
Lønnskostnad	3	8 027 263	6 207 826
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	554 200	538 300
Annen driftskostnad	3	3 678 336	3 265 402
Sum kostnader	5	19 408 058	17 117 776
Driftsresultat		40 434 707	43 017 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			5 898 263
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 533 342	9 538 192
Annen renteinntekt	6	2 248 398	85 233
Annen finansinntekt	6, 7, 8	38 913 362	118 247
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 430 085	
Sum finansinntekter		55 125 188	15 639 936
Annen rentekostnad	6	28 197 234	26 851 249
Annen finanskostnad	6, 7, 8	252 234	349 926
Sum finanskostnader		28 449 468	27 201 175
Netto finans		26 675 720	-11 561 239
Ordinært resultat før skattekostnad		67 110 427	31 456 217
Skattekostnad på ordinært resultat	9	6 191 548	6 928 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 918 879	24 528 187
Årsresultat	10	60 918 879	24 528 187
Årsresultat etter minoritetsinteresser		60 918 879	24 528 187



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		60 918 879	24 528 187
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		60 918 879	24 528 187
Sum overføringer og disponeringer		60 918 879	24 528 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Bygninger og fast eiendom	4	353 349 606	408 535 359
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre og inventar mv.	4	2 022 879	2 217 608
Sum varige driftsmidler	4	355 372 485	410 752 967
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	323 758 048	334 904 697
Investering i annet foretak i samme konsern	11		
Lån til foretak i samme konsern		661 340 074	495 881 698
Investeringer i aksjer og andeler		73 476 284	26 185
Obligasjoner		253 827	
Andre langsiktige fordringer	12, 13	3 676 999	4 447 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 062 505 232	835 259 580
Sum anleggsmidler		1 417 877 716	1 246 012 547
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12, 14	986 210	748 700
Andre kortsiktige fordringer	12, 13	6 922 417	5 037 824
Konsernfordringer		865 063	6 695 033
Sum fordringer	13	8 773 690	12 481 558
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7, 11		
Markedsbaserte aksjer	7, 8	7 450 085	1 020 000
Markedsbaserte obligasjoner	7, 8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7, 8		
Andre finansielle instrumenter	7		
Sum investeringer	7	7 450 085	1 020 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	2 072 371	4 064 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 072 371	4 064 847
Sum omløpsmidler		18 296 146	17 566 405
SUM EIENDELER		1 436 173 862	1 263 578 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	16		
Overkurs		170 783 869	170 783 869
Annen innskutt egenkapital		6 046 230	5 371 481
Sum innskutt egenkapital		186 830 099	186 155 350
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	118 349 135	57 430 230
Sum opptjent egenkapital		118 349 135	57 430 230
Sum egenkapital	10	305 179 234	243 585 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	13 036 484	11 744 815
Andre avsetninger for forpliktelser	18		
Sum avsetninger for forpliktelser		13 036 484	11 744 815
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	19		
Obligasjonslån	19		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 19	1 063 580 365	940 087 855



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	12, 13, 19	39 582 722	39 521 547
Sum annen langsiktig gjeld	19	1 103 163 087	979 609 402
Sum langsiktig gjeld		1 116 199 571	991 354 217
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	526 050	530 259
Betalbar skatt	9	4 667 418	431 701
Skyldig offentlige avgifter		981 206	887 587
Utbytte		1 921 692	18 877 955
Annen kortsiktig gjeld	12	6 698 692	7 911 653
Sum kortsiktig gjeld		14 795 058	28 639 155
Sum gjeld		1 130 994 628	1 019 993 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 436 173 862	1 263 578 952



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	113 932 000	90 662 000
Sum inntekter		113 932 000	90 662 000
Kostnader			
Drift av eiendommer		19 427 000	10 986 000
Lønnskostnad	3	8 027 000	6 208 000
Avskrivning eiendeler	4	2 581 000	2 625 000
Annen driftskostnad	3	4 675 000	4 390 000
Sum kostnader		34 711 000	24 209 000
Driftsresultat		79 221 000	66 453 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9		
Annen renteinntekt		36 000	86 000
Annen finansinntekt		180 000	59 000
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 430 000	
Sum finansinntekter		1 646 000	145 000
Annen rentekostnad	12	28 068 000	27 379 000
Annen finanskostnad		554 000	350 000
Sum finanskostnader		28 622 000	27 729 000
Netto finans		-26 976 000	-27 584 000
Ordinært resultat før skattekostnad		52 245 000	38 869 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	11 153 000	8 643 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 093 000	30 226 000
Årsresultat		41 093 000	30 226 000
Minoritetsinteresser		52 000	-199 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 040 000	30 426 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		41 040 000	30 426 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.			100 000
Sum immaterielle eiendeler			100 000
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	14	1 873 044 000	1 342 718 000
Anlegg under utførelse		1 593 000	
Transportmidler		6 615 000	
Driftsløsøre og inventar		3 155 000	3 253 000
Sum varige driftsmidler	4	1 884 407 000	1 345 971 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer		254 000	26 000
Andre langsiktige fordringer	10	3 677 000	4 447 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 931 000	4 473 000
Sum anleggsmidler		1 888 338 000	1 350 545 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 981 000	2 893 000
Andre kortsiktige fordringer		4 058 000	2 223 000
Konsernfordringer	2, 9		
Sum fordringer		7 038 000	5 116 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	7 450 000	1 020 000
Sum investeringer		7 450 000	1 020 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	10 279 000	5 967 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 279 000	5 967 000
Sum omløpsmidler		24 767 000	12 103 000
SUM EIENDELER		1 913 105 000	1 362 648 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	10 000 000	10 000 000
Overkurs		170 784 000	170 784 000
Annen innskutt egenkapital		6 046 000	5 371 000
Sum innskutt egenkapital		186 830 000	186 155 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		113 692 000	68 872 000
Sum opptjent egenkapital		113 692 000	68 872 000

Minoritetsinteresser		3 297 000	3 245 000
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	7	303 819 000	258 272 000
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	123 547 000	98 360 000
Sum avsetninger for forpliktelser		123 547 000	98 360 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 414 733 000	952 752 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	39 583 000	39 794 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 454 316 000	992 545 000

Sum langsiktig gjeld		1 577 862 000	1 090 905 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		3 379 000	909 000
-----------------	--	-----------	---------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Betalbar skatt		9 146 000	433 000
Skyldig offentlige avgifter		1 084 000	888 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	13	17 814 000	11 241 000
Sum kortsiktig gjeld		31 424 000	13 471 000
Sum gjeld		1 609 286 000	1 104 376 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 913 105 000	1 362 648 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 315872

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Vik Matre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	59 842 765	60 135 231
Sum inntekter		59 842 765	60 135 231
Kostnader			
Varekostnad		7 148 259	7 106 248
Lønnskostnad	3	8 027 263	6 207 826
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	554 200	538 300
Annen driftskostnad	3	3 678 336	3 265 402
Sum kostnader	5	19 408 058	17 117 776
Driftsresultat		40 434 707	43 017 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			5 898 263
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 533 342	9 538 192
Annen renteinntekt	6	2 248 398	85 233
Annen finansinntekt	6, 7, 8	38 913 362	118 247
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 430 085	
Sum finansinntekter		55 125 188	15 639 936
Annen rentekostnad	6	28 197 234	26 851 249
Annen finanskostnad	6, 7, 8	252 234	349 926
Sum finanskostnader		28 449 468	27 201 175
Netto finans		26 675 720	-11 561 239
Ordinært resultat før skattekostnad		67 110 427	31 456 217
Skattekostnad på ordinært resultat	9	6 191 548	6 928 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 918 879	24 528 187
Årsresultat	10	60 918 879	24 528 187
Årsresultat etter minoritetsinteresser		60 918 879	24 528 187
Totalresultat		60 918 879	24 528 187
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital	60 918 879	24 528 187
Sum overføringer og disponeringer	60 918 879	24 528 187



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Bygninger og fast eiendom	4	353 349 606	408 535 359
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre og inventar mv.	4	2 022 879	2 217 608
Sum varige driftsmidler	4	355 372 485	410 752 967
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	323 758 048	334 904 697
Investering i annet foretak i samme konsern	11		
Lån til foretak i samme konsern		661 340 074	495 881 698
Investeringer i aksjer og andeler		73 476 284	26 185
Obligasjoner		253 827	
Andre langsiktige fordringer	12, 13	3 676 999	4 447 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 062 505 232	835 259 580
Sum anleggsmidler		1 417 877 716	1 246 012 547
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12, 14	986 210	748 700
Andre kortsiktige fordringer	12, 13	6 922 417	5 037 824
Konsernfordringer		865 063	6 695 033
Sum fordringer	13	8 773 690	12 481 558
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7, 11		
Markedsbaserte aksjer	7, 8	7 450 085	1 020 000
Markedsbaserte obligasjoner	7, 8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7, 8		
Andre finansielle instrumenter	7		



Sum investeringer	7	7 450 085	1 020 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	15	2 072 371	4 064 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 072 371	4 064 847
Sum omløpsmidler		18 296 146	17 566 405
SUM EIENDELER		1 436 173 862	1 263 578 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	16		
Overkurs		170 783 869	170 783 869
Annen innskutt egenkapital		6 046 230	5 371 481
Sum innskutt egenkapital		186 830 099	186 155 350
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	118 349 135	57 430 230
Sum opptjent egenkapital		118 349 135	57 430 230
Sum egenkapital	10	305 179 234	243 585 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	13 036 484	11 744 815
Andre avsetninger for forpliktelses	18		
Sum avsetninger for forpliktelses		13 036 484	11 744 815
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	19		
Obligasjonslån	19		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 19	1 063 580 365	940 087 855
Øvrig langsiktig gjeld	12, 13, 1	39 582 722	39 521 547
Sum annen langsiktig gjeld	19	1 103 163 087	979 609 402
Sum langsiktig gjeld		1 116 199 571	991 354 217
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	526 050	530 259
Betalbar skatt	9	4 667 418	431 701
Skyldig offentlige avgifter		981 206	887 587
Utbytte		1 921 692	18 877 955
Annen kortsiktig gjeld	12	6 698 692	7 911 653
Sum kortsiktig gjeld		14 795 058	28 639 155
Sum gjeld		1 130 994 628	1 019 993 372



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 436 173 862

1 263 578 952



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	113 932 000	90 662 000
Sum inntekter		113 932 000	90 662 000
Kostnader			
Drift av eiendommer		19 427 000	10 986 000
Lønnskostnad	3	8 027 000	6 208 000
Avskrivning eiendeler	4	2 581 000	2 625 000
Annen driftskostnad	3	4 675 000	4 390 000
Sum kostnader		34 711 000	24 209 000
Driftsresultat		79 221 000	66 453 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9		
Annen renteinntekt		36 000	86 000
Annen finansinntekt		180 000	59 000
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 430 000	
Sum finansinntekter		1 646 000	145 000
Annen rentekostnad	12	28 068 000	27 379 000
Annen finanskostnad		554 000	350 000
Sum finanskostnader		28 622 000	27 729 000
Netto finans		-26 976 000	-27 584 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	11 153 000	8 643 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 093 000	30 226 000
Årsresultat		41 093 000	30 226 000
Minoritetsinteresser		52 000	-199 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		41 040 000	30 426 000
Totalresultat		41 040 000	30 426 000



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.			100 000
Sum immaterielle eiendeler			100 000
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	14	1 873 044 000	1 342 718 000
Anlegg under utførelse		1 593 000	
Transportmidler		6 615 000	
Driftsløsøre og inventar		3 155 000	3 253 000
Sum varige driftsmidler	4	1 884 407 000	1 345 971 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investering i aksjer		254 000	26 000
Andre langsiktige fordringer	10	3 677 000	4 447 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 931 000	4 473 000
Sum anleggsmidler		1 888 338 000	1 350 545 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 981 000	2 893 000
Andre kortsiktige fordringer		4 058 000	2 223 000
Konsernfordringer	2, 9		
Sum fordringer		7 038 000	5 116 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	7 450 000	1 020 000
Sum investeringer		7 450 000	1 020 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	10 279 000	5 967 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 279 000	5 967 000
Sum omløpsmidler		24 767 000	12 103 000
SUM EIENDELER		1 913 105 000	1 362 648 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	10 000 000	10 000 000
Overkurs		170 784 000	170 784 000
Annen innskutt egenkapital		6 046 000	5 371 000
Sum innskutt egenkapital		186 830 000	186 155 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		113 692 000	68 872 000
Sum opptjent egenkapital		113 692 000	68 872 000

Minoritetsinteresser		3 297 000	3 245 000
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	7	303 819 000	258 272 000
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	123 547 000	98 360 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		123 547 000	98 360 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 414 733 000	952 752 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	39 583 000	39 794 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 454 316 000	992 545 000

Sum langsiktig gjeld		1 577 862 000	1 090 905 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		3 379 000	909 000
Betalbar skatt		9 146 000	433 000
Skyldig offentlige avgifter		1 084 000	888 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	13	17 814 000	11 241 000
Sum kortsiktig gjeld		31 424 000	13 471 000

Sum gjeld		1 609 286 000	1 104 376 000
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 913 105 000	1 362 648 000
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
10.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

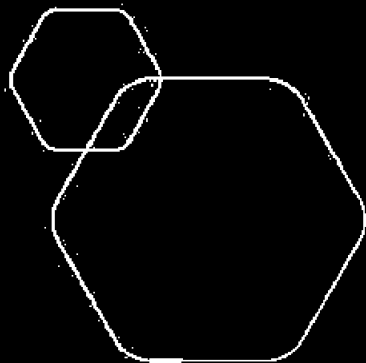
Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

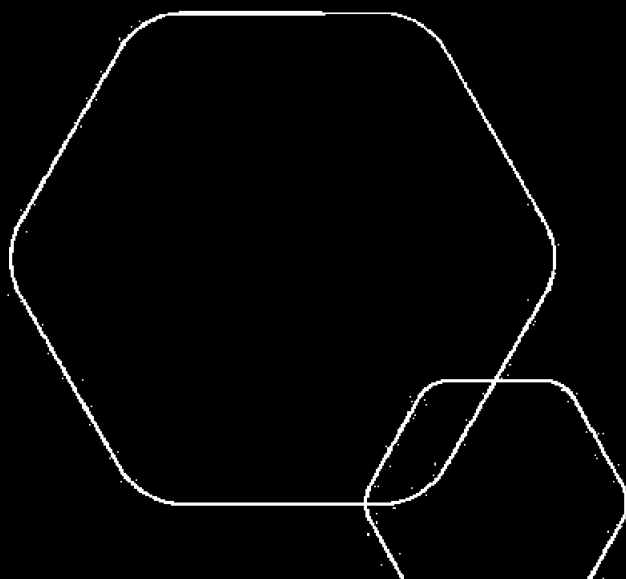
- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap 2021

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 - 2021

Virksomhetens art

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

Vårt geografiske fokus har tradisjonelt vært Stor-Oslo området, men i de siste årene har vi også gjort betydelige investeringer i Trondheim og Stavanger, samt i Malmö. Vi regner også med å gjennomføre vår første investering i København i løpet av 1. halvår 2022.

Selskapets forretningsadresse er Oslo.

Utviklingen i 2021 og vårt fokus fremover

2021 har vært et solid år med gode resultater, fortsatt vekst og nyinvesteringer.

Selskapet har egen driftsorganisasjon med førsteklasses oppfølging av våre bygg og leietagere. Vi har investert i topp moderne IT-systemer for regnskap, drift og utleie. Dette gir oss enkle og gode grensesnitt mot våre kunder og leverandører, og bidrar til effektiv drift.

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.

Konsernet består av Lille Oslo Eiendom AS som morselskap og eier av et betydelig antall moderne enkeltleiligheter, samt heleide datterselskap med egne leilighetsbygg. Til sammen har konsernet ca. 1000 utleie-enheter i drift og bestilling. Vi eier også 60 % av et selskap som eier et mindre næringsbygg i Bærum.

I løpet av fjoråret overtok konsernet nye leilighetsbygg i Trondheim, Asker og Malmø.

I 2021 gjorde vi betydelige investeringer i nybygg i Trondheim og Stavanger. Vi legger til grunn at spesielt Stavanger-regionen står foran spennende utfordringer og muligheter knyttet til fremtidige investeringer både i den tradisjonelle olje og gass industrien, og det forventede «grønne skiftet». Dette tror vi vil gi grunnlag for et godt marked for utleie av topp moderne og sentralt beliggende leiligheter i Stavanger både i bedriftskunde- og privatmarkedet. Lille Oslo Eiendom har til sammen godt over 100 leiligheter under bygging i byen.



Virksomheten i Lille Oslo Eiendom konsern er bygget opp gradvis i løpet av de siste 15 årene. Det ligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen, som var fullt utleid ved årsskiftet. Den årlige eksterne verddivurderingen viser en verdijustert EK på godt over 1 200 MNOK, og en samlet LTV på ca. 55 %.

På konsernbasis utgjorde 2021-resultat etter finans 54,8 MNOK, før skatt og regnskapsmessige avskrivninger. Årlige leieinntekter forventes fortsatt å øke i 2022, med solide resultater fra virksomheten også i inneværende år. Selskapet arbeider aktivt med å ytterligere styrke organisasjonen gjennom nyansettelser, og takker alle ansatte for en fantastisk innsats i 2021.

Styret legger til grunn at Lille Oslo Eiendom med dette har en robust plattform for fortsatt lønnsom drift og balansert vekst i årene som kommer.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Resultatregnskapet viser et årsresultat på 60,9 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 41,0 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern, og gir et riktig uttrykk for virksomheten i 2021. Selskapet er solid fundert, og balansen gir et riktig uttrykk for selskapets stilling ved årsskiftet. Bokført egenkapital utgjør 305,2 MNOK i Lille Oslo Eiendom AS og 303,8 MNOK på konsernbasis.

Selskapet har gode rutiner og styring når det gjelder verddivurdering 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 konservativ. Med flere hundre enkelt-leietagere og moderne, sentralt beliggende leiligheter og bygg har konsernet god risikospredning, høy utleiegrad og svært lave tap på krav. Selskapet har god rentedekning, og sterke langsiktige bank-relasjoner. – 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 2022. Fortsatt drift er derfor lagt til grunn i regnskapet.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet ansees som svært godt. Det har ikke oppstått eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell i løpet av året. Sykefraværet har vært ubetydelig i 2021.



Likestilling

Selskapet hadde ved årets utløp 10 ansatte, hvorav 4 er kvinner. 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 forurensar det ytre miljø, men legger stor vekt på bærekraft og gode miljømessige løsninger for egen transport og investering i energieffektive bygg. Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Forslag til disponering av årets resultat

Årets resultat for 2021 ble henholdsvis 60,9 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 41,0 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern og avsettes i sin helhet til annen egenkapital.

Oslo, 28 mars 2022

Styret i Lille Oslo Eiendom AS

Bjørn Matre

Styreleder

Hilde Vik Matre

Styremedlem/ Daglig leder

Jon Anders Matre

Styremedlem

Christine Matre

Styremedlem



Mor/Konsern resultatregnskap					
Lille Oslo Eiendom AS- Konsern					
2021	Morselskap 2020		Note	Konsern 2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader					
59 842 765	60 135 231	Salgsinntekt	2	113 932 028	90 661 980
59 842 765	60 135 231	Sum driftsinntekter		113 932 028	90 661 980
7 154 897	7 106 249	Drift av eiendommer		19 427 281	10 986 462
8 027 263	6 207 826	Lønnskostnad	3	8 027 263	6 207 826
554 200	538 300	Avskrivning eiendeler	4	2 581 161	2 625 018
3 671 698	3 265 402	Annen driftskostnad	3	4 675 164	4 389 727
19 408 058	17 117 776	Sum driftskostnader		34 710 869	24 209 032
40 434 707	43 017 455	Driftsresultat		79 221 158	66 452 948
Finansinntekter og finanskostnader					
0	5 898 263	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
12 533 342	9 538 192	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	0	0
27 851	85 233	Annen renteinntekt		35 903	85 953
37 601 997	118 247	Annen finansinntekt		179 682	59 053
1 430 085	0	Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 430 085	0
24 363 565	26 851 249	Annen rentekostnad	12	28 067 703	27 379 167
553 991	349 926	Annen finanskostnad		554 025	349 926
26 675 720	-11 561 239	Resultat av finansposter		-26 976 058	-27 584 087
67 110 427	31 456 217	Ordinært resultat før skattekostnad		52 245 100	38 868 861
6 191 548	6 928 030	Skattekostnad på ordinært resultat	6	11 152 539	8 642 607
60 918 879	24 528 187	Ordinært resultat		41 092 561	30 226 254
60 918 879	24 528 187	Årsresultat		41 092 561	30 226 254
0	0	Minoritetens andel		52 368	-199 474
60 918 879	24 528 187	Majoritetens andel		41 040 193	30 425 728



Mor/Konsern balanse					
Lille Oslo Eiendom AS- Konsern					
Morselskap				Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Konsesjoner, patenter o.l.		0	100 000
0	0	Sum immaterielle eiendeler		0	100 000
		Varige driftsmidler			
353 349 606	408 535 359	Fast eiendom	14	1 873 043 507	1 342 718 489
0	0	Anlegg under utførelse		1 593 315	0
0	0	Transportmidler		6 615 206	0
2 022 879	2 217 608	Driftsløsøre og inventar		3 155 048	3 252 886
355 372 485	410 752 967	Sum varige driftsmidler	4	1 884 407 075	1 345 971 375
		Finansielle anleggsmidler			
397 234 331	334 904 697	Investeringer i datterselskap	8	0	0
661 340 074	495 881 698	Konsernfordringer	9	0	0
253 827	26 185	Investering i aksjer		253 827	26 185
3 676 999	4 447 000	Andre langsiktige fordringer	10	3 676 999	4 447 000
1 062 505 232	835 259 580	Sum finansielle anleggsmidler		3 930 826	4 473 185
1 417 877 716	1 246 012 547	Sum anleggsmidler		1 888 337 901	1 350 544 560
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
986 210	748 700	Kundefordringer		2 980 777	2 893 129
1 752 815	5 834 594	Andre kortsiktige fordringer		4 057 557	2 223 101
6 034 665	5 898 263	Konsernfordringer	2, 9	0	0
8 773 690	12 481 558	Sum fordringer		7 038 333	5 116 230
		Investeringer			
7 450 085	1 020 000	Markedsbaserte aksjer	5	7 450 085	1 020 000
7 450 085	1 020 000	Sum investeringer		7 450 085	1 020 000
2 072 371	4 064 847	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	10 278 992	5 967 027
18 296 146	17 566 405	Sum omløpsmidler		24 767 411	12 103 257
1 436 173 862	1 263 578 952	Sum eiendeler		1 913 105 312	1 362 647 817



Indirekte kontantstrøm			
Lille Oslo Eiendom AS- Konsern			
Kontantstrømoppstilling (NRS - Indirekte modell)			
NRS Indirekte metode			
	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		52 245 100	38 868 861
Periodens betalte skatt		432 920	0
Ordinære avskrivninger		2 581 161	2 625 018
Endring i kundefordringer		-87 648	-2 517 820
Endring i leverandørgjeld		2 470 341	-88 916
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-1 430 085	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		4 723 923	-3 151 752
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		60 069 872	35 735 390
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		95 732 862	102 732 622
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		609 557 973	358 260 752
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-5 253 827	-26 185
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-519 078 938	-255 554 315
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		508 160 856	250 276 356
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		47 104 342	26 770 869
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		461 056 514	223 505 487
Effekt av valutakursendringer på kont. og kont.ekvivalenter		2 264 517	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 311 965	3 686 562
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		5 967 027	2 280 463
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		10 278 992	5 967 025



Noter til årsregnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Lille Oslo Eiendom AS og datterselskapene:

Lille Kongens gate 9 AS
Lille Schultz Hus AS
Lille Grønnegata 2 AS
Nye Lørenveien 53 AS
Lille Lunden 29 AS
Lille Sandakerveien 14 AS
Lille Åkergløden AS
Lille Oslo Aviation AS
Lille Oslo 2 AS
Hans Nissens gate 3 AS
Hans Nissens gate 3 Holding AS
Borettslaget Lørenveien 53 B
Gamle Drammensvei Holding AS
Gamle Drammensveien 107 AS
Lille Krone AB

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.

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.



Noter til årsregnskap 2021

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 2021

Note 2 Spesifikasjon av inntekter

Lille Oslo Eiendom AS

	2021	2020
Leieinntekter	20 121 615	22 623 626
Andre inntekter	39 721 150	37 511 606
Sum inntekter	59 842 765	60 135 232

Lille Oslo Eiendom konsernet

	2021	2020
Leieinntekter	82 541 123	57 727 307
Andre inntekter	31 390 904	32 934 673
Sum inntekter	113 932 027	90 661 980

Lille Oslo Eiendom AS fungerer som et driftsselskap for øvrige selskap i konsernet. Inkludert i andre inntekter for Lille Oslo Eiendom AS i 2021 er 11 133 216 NOK viderefakturert for driftskostnader som er allokert til datterselskapene. Disse er inkludert i posten konsernfordringer. Det er ikke beregnet påslag ved viderefaktureringen.

Konsernets geografiske marked for 2021 var Stor-Oslo, Trondheim og Malmø.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser

	Lille Oslo Eiendom AS	Lille Oslo Eiendom Konsern
Lønninger	6 532 552	6 532 552
Arbeidsgiveravgift	1 006 696	1 006 696
Pensjonskostnader	236 680	236 680
Andre ytelser	251 335	251 335
Sum lønnskostnader	8 027 263	8 027 263

I løpet av regnskapsåret har det i gjennomsnitt vært 10 årsverk.



Noter til årsregnskap 2021

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	418 182	1 058 222
Annen godtgjørelse	51 773	161 093
Balanseført verdi pr 31.12.	469 955	1 219 315

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

For morselskapet utgjorde honorar til revisor for 2021 128 516 NOK for lovpålagt revisjon, samt 26 438 NOK for annen bistand.

For konsernet utgjorde honorar til revisor for 2021 452 338 NOK og 174 351 NOK for annen bistand. Beløpene er inkludert merverdiavgift.

Note 4 Anleggsmidler

Lille Oslo Eiendom AS

	Fast eiendom	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	408 535 359	3 375 036	411 910 395
Tilgang driftsmidler	40 485 754	359 471	40 845 225
Avgang driftsmidler	95 671 507		95 671 507
Anskaffelseskost pr 31.12.	353 349 606	3 734 507	357 084 113
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-	1 711 628	1 711 628
Balanseført verdi pr 31.12.	353 349 606	2 022 879	355 372 485
Årets avskrivninger	-	554 200	554 200

Lille Oslo Eiendom konsern

	Fast eiendom	Transportmidler og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	1 360 397 763	4 507 903	1 364 905 666
Tilgang kjøpte driftsmidler	627 586 848	8 450 234	636 037 082
Avgang solgte driftsmidler	95 671 507		95 671 507
	1 892 313 104	12 958 137	1 905 271 241



Noter til årsregnskap 2021

Anskaffelseskost pr 31.12.			
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	19 269 597	1 594 568	20 864 165
Balanseført verdi pr 31.12.	1 873 043 507	11 363 569	1 884 407 076
Årets avskrivninger	1 521 118	960 043	2 481 161
Immaterielle eiendeler			100 000
Sum avskrivninger			2 581 161

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for varige driftsmidler. Boligeiendom som åpenbart har en høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet.

Den økonomiske levetiden for driftsmidler som avskrives er beregnet til:

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	10- 50 år
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3 - 7 år
Tomter	0 år

Det foreligger store merverdier i bokførte eiendommer.

Note 5 Markedsbaserte aksjer

	Kostpris	Bokført verdi	Markedsverdi
Børsnoterte aksjer	6 020 000	7 450 085	7 450 085

Note 6 Skatt

Lille Oslo Eiendom AS

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 899 879	4 409 562
Endring i utsatt skatt	1 291 669	2 518 468
Skattekostnad ordinært resultat	6 191 548	6 928 030

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	67 110 427	31 456 217
Permanente forskjeller	-38 967 028	-5 863 433
Endring i midlertidige forskjeller	- 5 871 226	- 11 447 579
Mottatt konsernbidrag	865 063	6 695 033
Avgitt konsernbidrag	-1 921 692	-18 877 955



Noter til årsregnskap 2021

Skattepliktig inntekt	21 215 544	1 962 282
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 899 876	431 701
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	- 422 772	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	190 314	
Sum betalbar skatt i balansen	4 667 418	431 701

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	419 923	407 877	- 12 046
Fordringer	-	-	-
Gevinst – og tapskonto	58 836 824	52 977 644	- 5 859 180
Sum	59 256 747	53 385 521	- 5 871 226
Utsatt skatt (22 %)	13 036 484	11 744 814	- 1 291 670

Lille Oslo Eiendom Konsern

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 146 458	432 920
Endring i utsatt skatt	2 006 081	8 209 687
Skattekostnad ordinært resultat	11 152 539	8 642 607

	2021	2020
Varige driftsmidler	515 714 458	407 697 670
Fordringer	0	1 043
Gevinst – og tapskonto	58 836 824	52 665 622
Underskudd til fremføring	-3 770 396	-4 069 956
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-9 205 650	-9 202 650
Sum	561 575 236	447 088 729
Utsatt skatt (22 %)	123 546 552	98 359 519



Noter til årsregnskap 2021

Note 7 Egenkapital

Lille Oslo Eiendom AS					
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01.21	10 000 000	170 783 869	5 371 481	57 430 230	243 585 580
Konsernbidrag			674 749		674 749
Årets resultat				60 918 879	60 918 879
Egenkapital 31.12.21	10 000 000	170 783 869	6 046 230	118 349 135	305 179 234

Lille Oslo Eiendom konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Min. interesser	SUM
Egenkapital 01.01.21	10 000 000	170 783 869	5 371 481	68 871 942	3 244 200	258 272 017
Konsernbidrag holding			674 749			674 749
Årets resultat				41 040 193	52 368	41 092 561
Omregningsdifferanse						3 779 577
Minoritets interesser					3 297 094	
Egenkapital 31.12.21	10 000 000	170 783 869	6 046 230	113 691 712	3 297 094	303 818 904

Note 8 Aksjer datterselskaper

Lille Oslo Eiendom AS

	Kontor- kommune	Eierandel	Balanseført verdi	Andel EK	Andel resultat
Lille Schultz Hus AS	Oslo	100 %	84 728 337	6 703 860	2 840 342
Lille Kongens gate 9 AS	Oslo	100 %	99 376 857	33 880 130	4 312 043
Lille Grønnegata 2 AS	Oslo	100 %	12 611 415	1 856 463	416 340
Nye Lørenveien 53 AS	Oslo	100 %	40 000	497 814	457 814
Lille Lunden 29 AS	Oslo	100 %	45 989 952	14 646 203	2 583 631
Lille Sandakerveien 14 AS	Oslo	100 %	42 138 835	8 853 066	1 678 752
Lille Åkergløden AS	Oslo	100 %	286 413	61 062	-226 708
Lille Oslo Aviation AS	Oslo	100 %	784 707	653 613	-125 524
Lille Oslo 2 AS	Oslo	100 %	40 000	40 000	0
Lille Krone AB	Malmø	100 %	73 476 284	71 304 121	-404 538
Hans Nissens gate 3 Holding AS	Oslo	100 %	32 595 231	30 000	-491 529
Gamle Drammensvei Holding AS	Oslo	60 %	5 166 300	3 314 642	-165 061
SUM			397 234 331		



Noter til årsregnskap 2021

Note 9 Mellomværende konsern

Lille Oslo Eiendom AS	31.12.2021
Lille Schultz Hus AS	51 854 124
Lille Kongens gate 9 AS	153 767 161
Lille Grønnegata 2 AS	47 284 840
Hans Nissens gate 107 Holding AS	31 516 094
Nye Lørenveien 53 AS	180 861 960
Lille Lunden 29 AS	55 675 191
Lille Sandakerveien 14 AS	61 455 243
Gamle Dr.vei Holding AS	1 594 870
Lille Åkergløden AS	69 551 828
Lille Oslo Aviation AS	7 778 763
SUM	661 340 074

Det er for 2021 benyttet 2,25% konsernrente for lån fra morselskap til datterselskap. Inntektsførte renter for lån til datterselskaper er 12 533 342 NOK for 2021.

Mottatt konsernbidrag til 796 770 NOK er ført som kortsiktig konsernfordring.

Avgitt konsernbidrag til datterselskaper med 1 921 692 NOK er ført som kortsiktig konserngjeld.

Note 10 Andre langsiktige fordringer

Lille Oslo Eiendom AS

Posten er i sin helhet innbetalt forskudd for leiligheter i bestilling.

Lille Oslo Eiendom Konsern

Posten er i sin helhet innbetalt forskudd for leiligheter i bestilling.

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

Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på 600 751 NOK.



Noter til årsregnskap 2021

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lille Oslo Eiendom pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	100 000	10 000 000

Eierstruktur:

Aksjonæren i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Lille Oslo Norge Holding AS	100	100 %
Totalt antall aksjer	100	100 %

Bjørn Matre eier 100 % av aksjene i Lille Oslo Norge Holding AS.

Av selskapets øvrige langsiktige gjeld er 39 582 722 NOK gjeld til morselskap Lille Oslo Norge Holding AS. Det er for 2021 avtalt en rente med 2,25 %, og bokførte rentekostnader for 2021 er 877 945 NOK. Dette beløpet er inkludert i andre rentekostnader.

Lille Oslo Eiendom AS har et kortsiktig krav på konsernbidrag fra morselskapet med 865 063 NOK. Dette beløpet er inkludert i annen kortsiktig fordring.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Inkludert i posten annen kortsiktig gjeld er 3 575 678 NOK påløpte renter til kredittinstitusjoner og 6 016 064 NOK periodiserte leieinntekter

Note 14 Gjeld og pant

Lille Oslo Eiendom AS	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 063 580 365	940 087 855
Garantier	-	-
Andre pantstillelser	-	-
Sum	1 063 580 365	940 087 855
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	353 349 606	408 535 359
Eiendom som eies i datterselskapene som er pantsatt for gjeld i tatt opp i Lille Oslo Eiendom AS	1 431 145 303	560 158 242
Sum	1 784 494 909	968 693 601



Noter til årsregnskap 2021

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 197 259 375 SEK per 31.12.21 og bokført verdi av pantsatt eiendom er 259 701 080 SEK.

Selskapet har ikke gjeld med forfall etter 5 år.

Lille Oslo Eiendom Konsern

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 414 733 137	952 751 819
Garantier	-	-
Andre pantstillelser	-	-
Sum	1 414 733 137	952 751 819
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	1 873 043 507	1 342 718 489
Sum	1 873 043 507	1 342 718 489

Herav gjeld med forfall etter 5 år 308 074 298 NOK.



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 60 918 879 for morselskapet og NOK 41 092 561 for konsernet. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 stillingen til per 31. desember 2021 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, 29. mars 2022

Echas Revisjon AS

Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING