



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | 08.05.2023 |

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2 | 43 531 731 | 59 842 765 |
| Sum inntekter | | 43 531 731 | 59 842 765 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 6 772 356 | 6 375 326 |
| Lønnskostnad | 3 | 10 049 547 | 8 027 263 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 908 180 | 554 200 |
| Annen driftskostnad | 3 | 6 715 393 | 4 081 069 |
| Sum kostnader | 5 | 24 445 476 | 19 037 858 |
| Driftsresultat | | 19 086 255 | 40 804 907 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 18 450 974 | 11 655 397 |
| Annen renteinntekt | 6 | | |
| Annen finansinntekt | 6, 7, 8 | -4 597 939 | 38 409 648 |
| Sum finansinntekter | | 13 853 035 | 50 065 045 |
| Annen rentekostnad | 6 | 29 328 591 | 23 759 526 |
| Annen finanskostnad | 6, 7, 8 | | |
| Sum finanskostnader | | 29 328 591 | 23 759 526 |
| Netto finans | | -15 475 556 | 26 305 519 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 610 700 | 67 110 427 |
| Skattekostnad på resultat | 9 | 2 515 413 | 6 191 548 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Årsresultat | 10 | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Totalresultat | | 1 095 287 | 60 918 879 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 095 287 | 60 918 879 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|--------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 9 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og fast eiendom | 4 | 306 180 593 | 353 349 606 |
| Maskiner og anlegg | 4 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 4 | | |
| Driftsløsøre og inventar mv. | 4 | 3 149 384 | 2 022 879 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 309 329 977 | 355 372 485 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 11 | 453 543 048 | 397 194 331 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 11 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | | 639 949 079 | 661 340 074 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 13 317 163 | 40 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 126 914 | 253 827 |
| Andre langsiktige fordringer | 12, 13 | 4 263 231 | 3 676 999 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 111 199 436 | 1 062 505 232 |
| Sum anleggsmidler | | 1 420 529 413 | 1 417 877 716 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 12, 14 | 1 762 592 | 170 845 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12, 13 | 9 412 012 | 6 923 830 |
| Konsernfordringer | | 4 500 000 | 865 063 |
| Sum fordringer | 13 | 15 674 604 | 7 959 738 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 7, 11 | | |
| Markedsbaserte aksjer | 7, 8 | 863 429 | 7 450 085 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 7, 8 | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter | 7, 8 | | |
| Andre finansielle instrumenter | 7 | | |
| Sum investeringer | 7 | 863 429 | 7 450 085 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 15 | 1 953 437 | 2 085 131 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 953 437 | 2 085 131 |
| Sum omløpsmidler | | 18 491 470 | 17 494 955 |
| SUM EIENDELER | | 1 439 020 883 | 1 435 372 671 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 16 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 16 | | |
| Overkurs | | 177 813 869 | 170 783 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 193 860 099 | 186 830 099 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 17 | 118 477 473 | 118 349 135 |
| Sum opptjent egenkapital | | 118 477 473 | 118 349 135 |
| Sum egenkapital | 10 | 312 337 572 | 305 179 234 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 12 724 649 | 13 036 484 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 18 | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 12 724 649 | 13 036 484 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 19 | | |
| Obligasjonslån | 19 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 19 | 1 086 089 126 | 1 063 593 125 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld | 12, 13, 19 | | 39 582 722 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 19 | 1 086 089 126 | 1 103 175 847 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 098 813 775 | 1 116 212 331 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 12 | 2 507 004 | 526 050 |
| Betalbar skatt | 9 | 1 212 822 | 4 667 418 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 096 814 | 981 206 |
| Utbytte | | 6 112 413 | 1 921 692 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 16 940 483 | 5 884 741 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 869 536 | 13 981 106 |
| Sum gjeld | | 1 126 683 311 | 1 130 193 437 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 439 020 883 | 1 435 372 671 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | 143 056 613 | 113 932 028 |
| Sum inntekter | | 143 056 613 | 113 932 028 |
| Kostnader | | | |
| Drift av eiendommer | | 23 061 475 | 18 624 967 |
| Lønnskostnad | 3 | 10 049 547 | 8 027 263 |
| Avskrivning eiendeler | 4 | 3 092 815 | 2 581 161 |
| Annen driftskostnad | 3 | 10 901 291 | 5 107 278 |
| Sum kostnader | | 47 105 127 | 34 340 669 |
| Driftsresultat | | 95 951 485 | 79 591 359 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5, 9 | | -877 945 |
| Andre finansposter | 5 | -833 529 | 987 298 |
| Sum finansinntekter | | -833 529 | 109 353 |
| Annen rentekostnad | 5, 12 | 34 922 531 | 27 455 612 |
| Sum finanskostnader | | 34 922 531 | 27 455 612 |
| Netto finans | | -35 756 060 | -27 346 259 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 60 195 425 | 52 245 100 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 2 897 387 | 11 152 539 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 57 298 038 | 41 092 561 |
| Årsresultat | | 57 298 038 | 41 092 561 |
| Minoritetsinteresser | | 128 623 | 52 368 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| Totalresultat | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Avsatt til annen egenkapital | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| Overført fra annen egenkapital | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 57 169 415 | 41 040 193 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Fast eiendom | 14 | 1 869 172 994 | 1 873 043 507 |
| Anlegg under utførelse | | | 1 593 315 |
| Transportmidler | | 8 663 198 | 6 615 206 |
| Driftsløsøre og inventar | | 4 390 169 | 3 155 048 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 1 882 226 361 | 1 884 407 075 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 13 317 163 | |
| Investering i aksjer | | 126 914 | 253 827 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 4 263 231 | 3 676 999 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 17 707 308 | 3 930 826 |
| Sum anleggsmidler | | 1 899 933 669 | 1 888 337 901 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 067 805 | 197 739 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 402 633 | 3 312 588 |
| Konsernfordringer | 2, 9 | | 865 063 |
| Sum fordringer | | 6 470 438 | 4 375 390 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 15 | 863 429 | 7 450 085 |
| Sum investeringer | | 863 429 | 7 450 085 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 11 | 6 256 520 | 10 291 752 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 256 520 | 10 291 752 |
| Sum omløpsmidler | | 13 590 387 | 22 117 227 |
| SUM EIENDELER | | 1 913 524 056 | 1 910 455 128 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 12 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 177 813 869 | 170 783 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 193 860 099 | 186 830 099 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | | 130 056 359 | 113 691 712 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 130 056 359 | 113 691 712 |

| | | | |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| Minoritetsinteresser | | 3 425 717 | 3 297 094 |
|----------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 7 | 327 342 175 | 303 818 904 |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 6 | 130 839 880 | 123 546 552 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 130 839 880 | 123 546 552 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 1 422 851 453 | 1 414 745 897 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 | | 39 582 722 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 422 851 453 | 1 454 328 618 |

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 1 553 691 332 | 1 577 875 170 |
|-----------------------------|--|----------------------|----------------------|

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Leverandørgjeld | | 4 343 070 | 3 379 472 |
| Betalbar skatt | | 3 616 994 | 9 146 458 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 775 521 | 1 084 107 |
| Kortsiktig konserngjeld | 9 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 23 754 963 | 15 151 016 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 32 490 548 | 28 761 053 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 1 586 181 881 | 1 606 636 223 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 913 524 056 | 1 910 455 128 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 633660

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2 | 43 531 731 | 59 842 765 |
| Sum inntekter | | 43 531 731 | 59 842 765 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 6 772 356 | 6 375 326 |
| Lønnskostnad | 3 | 10 049 547 | 8 027 263 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 908 180 | 554 200 |
| Annen driftskostnad | 3 | 6 715 393 | 4 081 069 |
| Sum kostnader | 5 | 24 445 476 | 19 037 858 |
| Driftsresultat | | 19 086 255 | 40 804 907 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 18 450 974 | 11 655 397 |
| Annen renteinntekt | 6 | | |
| Annen finansinntekt | 6, 7, 8 | -4 597 939 | 38 409 648 |
| Sum finansinntekter | | 13 853 035 | 50 065 045 |
| Annen rentekostnad | 6 | 29 328 591 | 23 759 526 |
| Annen finanskostnad | 6, 7, 8 | | |
| Sum finanskostnader | | 29 328 591 | 23 759 526 |
| Netto finans | | -15 475 556 | 26 305 519 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 610 700 | 67 110 427 |
| Skattekostnad på resultat | 9 | 2 515 413 | 6 191 548 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Årsresultat | 10 | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Totalresultat | | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 1 095 287 | 60 918 879 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 095 287 | 60 918 879 |





Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 9 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og fast eiendom | 4 | 306 180 593 | 353 349 606 |
| Maskiner og anlegg | 4 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 4 | | |
| Driftsløsøre og inventar mv. | 4 | 3 149 384 | 2 022 879 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 309 329 977 | 355 372 485 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 11 | 453 543 048 | 397 194 331 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 11 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | | 639 949 079 | 661 340 074 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 13 317 163 | 40 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 126 914 | 253 827 |
| Andre langsiktige fordringer | 12, 13 | 4 263 231 | 3 676 999 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 111 199 436 | 1 062 505 232 |
| Sum anleggsmidler | | 1 420 529 413 | 1 417 877 716 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 12, 14 | 1 762 592 | 170 845 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12, 13 | 9 412 012 | 6 923 830 |
| Konsernfordringer | | 4 500 000 | 865 063 |
| Sum fordringer | 13 | 15 674 604 | 7 959 738 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 7, 11 | | |
| Markedsbaserte aksjer | 7, 8 | 863 429 | 7 450 085 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 7, 8 | | |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter | 7, 8 | | |
| Andre finansielle instrumenter | 7 | | |



| | | | |
|--|-----------|----------------------|----------------------|
| Sum investeringer | 7 | 863 429 | 7 450 085 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 15 | 1 953 437 | 2 085 131 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 953 437 | 2 085 131 |
| Sum omløpsmidler | | 18 491 470 | 17 494 955 |
| SUM EIENDELER | | 1 439 020 883 | 1 435 372 671 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 16 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 16 | | |
| Overkurs | | 177 813 869 | 170 783 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 193 860 099 | 186 830 099 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 17 | 118 477 473 | 118 349 135 |
| Sum opptjent egenkapital | | 118 477 473 | 118 349 135 |
| Sum egenkapital | 10 | 312 337 572 | 305 179 234 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 9 | 12 724 649 | 13 036 484 |
| Andre avsetninger for forpliktelses | 18 | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 12 724 649 | 13 036 484 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 19 | | |
| Obligasjonslån | 19 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 19 | 1 086 089 126 | 1 063 593 125 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12, 13, 1 | | 39 582 722 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 19 | 1 086 089 126 | 1 103 175 847 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 098 813 775 | 1 116 212 331 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 12 | 2 507 004 | 526 050 |
| Betalbar skatt | 9 | 1 212 822 | 4 667 418 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 096 814 | 981 206 |
| Utbytte | | 6 112 413 | 1 921 692 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 16 940 483 | 5 884 741 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 869 536 | 13 981 106 |
| Sum gjeld | | 1 126 683 311 | 1 130 193 437 |



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 439 020 883

1 435 372 671



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2 | 143 056 613 | 113 932 028 |
| Sum inntekter | | 143 056 613 | 113 932 028 |
| Kostnader | | | |
| Drift av eiendommer | | 23 061 475 | 18 624 967 |
| Lønnskostnad | 3 | 10 049 547 | 8 027 263 |
| Avskrivning eiendeler | 4 | 3 092 815 | 2 581 161 |
| Annen driftskostnad | 3 | 10 901 291 | 5 107 278 |
| Sum kostnader | | 47 105 127 | 34 340 669 |
| Driftsresultat | | 95 951 485 | 79 591 359 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5, 9 | | -877 945 |
| Andre finansposter | 5 | -833 529 | 987 298 |
| Sum finansinntekter | | -833 529 | 109 353 |
| Annen rentekostnad | 5, 12 | 34 922 531 | 27 455 612 |
| Sum finanskostnader | | 34 922 531 | 27 455 612 |
| Netto finans | | -35 756 060 | -27 346 259 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 2 897 387 | 11 152 539 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 57 298 038 | 41 092 561 |
| Årsresultat | | 57 298 038 | 41 092 561 |
| Minoritetsinteresser | | 128 623 | 52 368 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| Totalresultat | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| Overført fra annen egenkapital | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 57 169 415 | 41 040 193 |





Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Fast eiendom | 14 | 1 869 172 994 | 1 873 043 507 |
| Anlegg under utførelse | | | 1 593 315 |
| Transportmidler | | 8 663 198 | 6 615 206 |
| Driftsløsøre og inventar | | 4 390 169 | 3 155 048 |
| Sum varige driftsmidler | 4 | 1 882 226 361 | 1 884 407 075 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 13 317 163 | |
| Investering i aksjer | | 126 914 | 253 827 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 4 263 231 | 3 676 999 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 17 707 308 | 3 930 826 |
| Sum anleggsmidler | | 1 899 933 669 | 1 888 337 901 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 067 805 | 197 739 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 402 633 | 3 312 588 |
| Konsernfordringer | 2, 9 | | 865 063 |
| Sum fordringer | | 6 470 438 | 4 375 390 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 15 | 863 429 | 7 450 085 |
| Sum investeringer | | 863 429 | 7 450 085 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 11 | 6 256 520 | 10 291 752 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 256 520 | 10 291 752 |
| Sum omløpsmidler | | 13 590 387 | 22 117 227 |



| | | | |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| SUM EIENDELER | | 1 913 524 056 | 1 910 455 128 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 12 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 177 813 869 | 170 783 869 |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| Sum innskutt egenkapital | | 193 860 099 | 186 830 099 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 130 056 359 | 113 691 712 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 130 056 359 | 113 691 712 |
| Minoritetsinteresser | | 3 425 717 | 3 297 094 |
| Sum egenkapital | 7 | 327 342 175 | 303 818 904 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 130 839 880 | 123 546 552 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 130 839 880 | 123 546 552 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 14 | 1 422 851 453 | 1 414 745 897 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 | | 39 582 722 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 422 851 453 | 1 454 328 618 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 553 691 332 | 1 577 875 170 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 343 070 | 3 379 472 |
| Betalbar skatt | | 3 616 994 | 9 146 458 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 775 521 | 1 084 107 |
| Kortsiktig konserngjeld | 9 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 23 754 963 | 15 151 016 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 32 490 548 | 28 761 053 |
| Sum gjeld | | 1 586 181 881 | 1 606 636 223 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 913 524 056 | 1 910 455 128 |



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

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

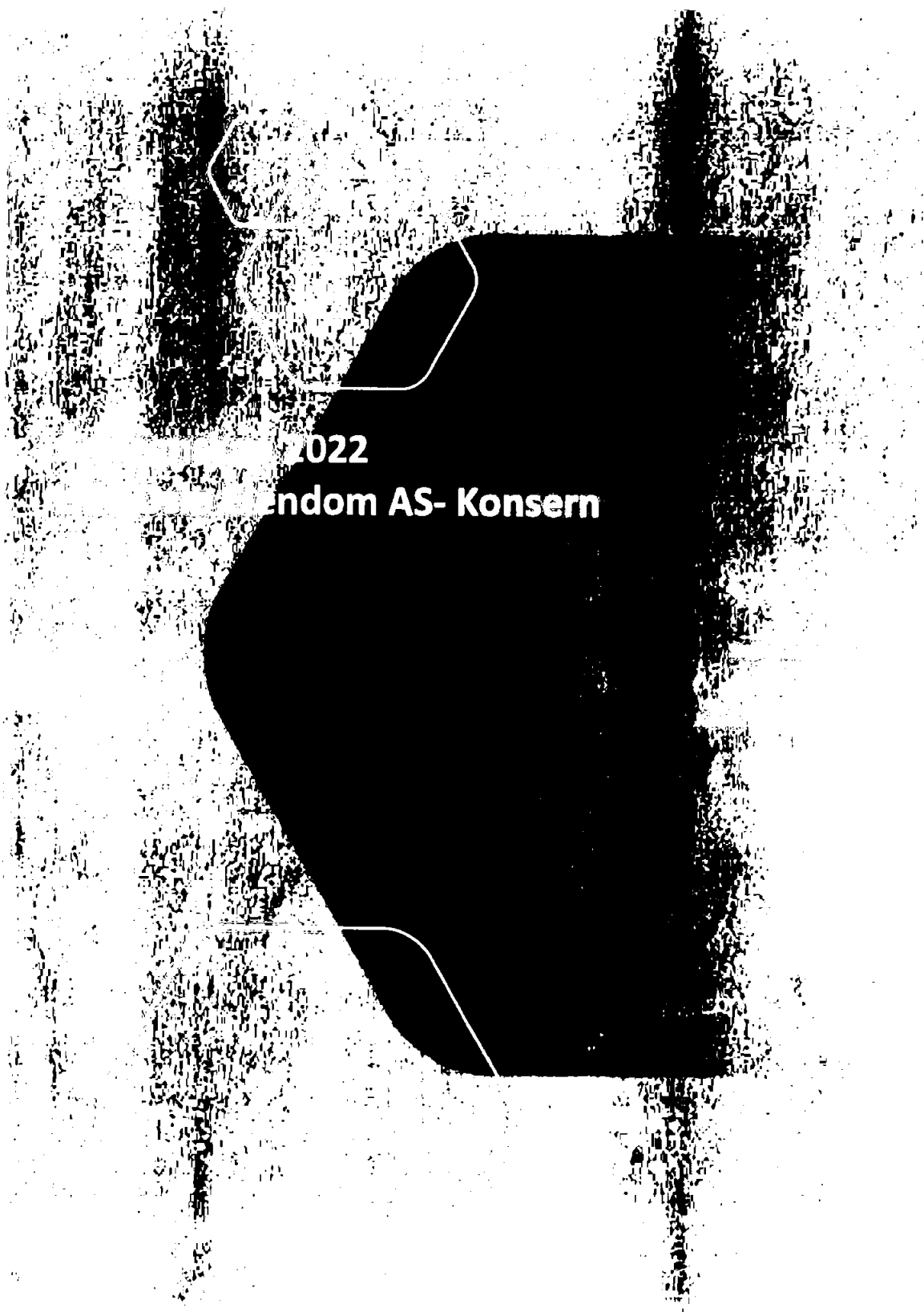
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 921 633 661
LILLE OSLO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



2022

ndom AS- Konsern

Årsberetning

Lille Oslo Eiendom AS og Konsern - 2022

Virksomhetens art

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

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

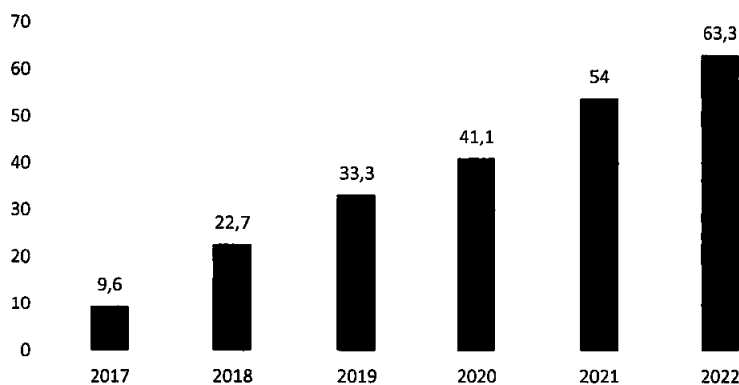
Selskapets forretningsadresse er Oslo.

Utviklingen i 2022 og vårt fokus fremover

2022 har vært et krevende år for eiendomsbransjen i Skandinavia, med betydelige renteøkninger og reprising av eiendom i de fleste segmenter. Boligutleiemarkedet er imidlertid fortsatt sterkt, med stor etterspørsel og økende leiepriser. Prisene på enkeltboliger i sluttbrukermarkedet (spesielt i Norge) har også holdt seg godt i 2022.

Lille Oslo Eiendom har også i 2022 levert gode økonomiske resultater, med fortsatt geografisk vekst, nyinvesteringer og ytterligere effektivisering og digitalisering av virksomheten. Selskapet har hatt fokus på å sikre en solid kontantstrøm og ytterligere styrke balansen, og ligger fortsatt godt innenfor en belåningsgrad (LTV) på 60 %.

Konsernresultat før skatt og avskrivninger





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. Vi arbeider aktivt med å tilpasse driftsmodellen til vårt bredere geografiske fokus i Norge, samt gradvis å bygge gode og robuste driftsmodeller i Malmö og København.

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 godt over 1000 utleie-enheter i drift og bestilling.

I løpet av fjoråret overtok konsernet nye leilighetsbygg i Oslo og København, og vil i 2023 overta ytterligere nybygg i Oslo og Trondheim. I 2024 kommer vi til å overta flere bygg i Stavanger, og satser på å bygge en sterk posisjon i dette markedet.

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 verdjustert EK på over 1250 MNOK, og en samlet LTV på ca. 57 %.

På konsernbasis utgjorde 2022-resultatet etter finans 63,3 MNOK, før skatt og regnskapsmessige avskrivninger. Utsiktene for 2023 er også gode, og det forventes solide resultater fra virksomheten også i inneværende år.

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 den flotte innsatsen og resultatene alle våre medarbeidere har bidratt til å levere i 2022.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Resultatregnskapet viser et årsresultat på 1,1 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 57,3 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern, og gir et riktig uttrykk for virksomheten i 2022. Selskapet er solid fundert, og balansen gir et riktig uttrykk for selskapets stilling ved årsskiftet. Bokført egenkapital utgjør 312,3 MNOK i Lille Oslo Eiendom AS og 327,3 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 2023. 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 lavt i 2022.

Likestilling

Selskapet hadde ved årets utløp 14 ansatte, hvorav 6 er kvinner. Styret består av fire personer, hvorav 2 er kvinner. Styret er bevisst de 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 2022 ble henholdsvis 1,1 MNOK for Lille Oslo Eiendom AS og 57,3 MNOK for Lille Oslo Eiendom Konsern og avsettes i sin helhet til annen egenkapital. Av konsernets resultat er MNOK 0,1 tilført minoritetsinteressers andel av egenkapital.

Oslo, 18. april 2023

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 | | | | | |
| Morselskap | | | Note | Konsern | |
| 2022 | 2021 | | | 2022 | 2021 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | | | |
| 43 531 731 | 59 842 765 | Salgsinntekt | 2 | 143 056 613 | 113 932 028 |
| 43 531 731 | 59 842 765 | Sum driftsinntekter | | 143 056 613 | 113 932 028 |
| 6 772 356 | 6 375 326 | Drift av eiendommer | | 23 061 475 | 18 624 967 |
| 10 049 547 | 8 027 263 | Lønnskostnad | 3 | 10 049 547 | 8 027 263 |
| 908 180 | 554 200 | Avskrivning eiendeler | 4 | 3 092 815 | 2 581 161 |
| 6 715 393 | 4 081 069 | Annen driftskostnad | 3 | 10 901 291 | 5 107 278 |
| 24 445 476 | 19 037 858 | Sum driftskostnader | | 47 105 127 | 34 340 669 |
| 19 086 255 | 40 804 907 | Driftsresultat | | 95 951 485 | 79 591 359 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| 18 450 974 | 11 655 397 | Renter til/fra foretak i samme konsern | 5, 9 | 0 | -877 945 |
| -4 597 939 | 38 409 648 | Andre finansposter | 5 | -833 529 | 987 298 |
| -29 328 591 | -23 759 526 | Annen rentekostnad | 5, 12 | -34 922 531 | -27 455 612 |
| -15 475 556 | 26 305 519 | Resultat av finansposter | | -35 756 060 | -27 346 259 |
| 3 610 700 | 67 110 427 | Ordinært resultat før skattekostnad | | 60 195 425 | 52 245 100 |
| 2 515 413 | 6 191 548 | Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 2 897 387 | 11 152 539 |
| 1 095 287 | 60 918 879 | Ordinært resultat | | 57 298 038 | 41 092 561 |
| 1 095 287 | 60 918 879 | Årsresultat | | 57 298 038 | 41 092 561 |
| 0 | 0 | Minoritetens andel | | 128 623 | 52 368 |
| 1 095 287 | 60 918 879 | Majoritetens andel | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| 1 095 287 | 60 918 879 | Avsatt til annen egenkapital | | 57 169 415 | 41 040 193 |
| 1 095 287 | 60 918 879 | Sum disponert | | 57 169 415 | 41 040 193 |

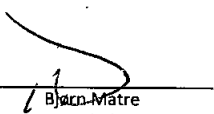



| Mor/Konsern balanse | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Lille Oslo Eiendom AS- Konsern | | | | | |
| Morselskap | | | | Konsern | |
| 2022 | 2021 | | Note | 2022 | 2021 |
| Eiendeler | | | | | |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| 306 180 593 | 353 349 606 | Fast eiendom | 14 | 1 869 172 994 | 1 873 043 507 |
| 0 | 0 | Anlegg under utførelse | | 0 | 1 593 315 |
| 0 | 0 | Transportmidler | | 8 663 198 | 6 615 206 |
| 3 149 384 | 2 022 879 | Driftsløsøre og inventar | | 4 390 169 | 3 155 048 |
| 309 329 977 | 355 372 485 | Sum varige driftsmidler | 4 | 1 882 226 361 | 1 884 407 075 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| 453 543 048 | 397 194 331 | Investeringer i datterselskap | 8 | 0 | 0 |
| 639 949 079 | 661 340 074 | Konsernfordringer | 9 | 0 | 0 |
| 13 317 163 | 40 000 | Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 13 317 163 | 0 |
| 126 914 | 253 827 | Investering i aksjer | | 126 914 | 253 827 |
| 4 263 231 | 3 676 999 | Andre langsiktige fordringer | 10 | 4 263 231 | 3 676 999 |
| 1 111 199 436 | 1 062 505 232 | Sum finansielle anleggsmidler | | 17 707 308 | 3 930 826 |
| 1 420 529 413 | 1 417 877 716 | Sum anleggsmidler | | 1 899 933 669 | 1 888 337 901 |
| Omløpsmidler | | | | | |
| Fordringer | | | | | |
| 1 762 592 | 170 845 | Kundefordringer | | 1 067 805 | 197 739 |
| 9 412 012 | 6 923 830 | Andre kortsiktige fordringer | | 5 402 633 | 3 312 588 |
| 4 500 000 | 865 063 | Konsernfordringer | 2, 9 | 0 | 865 063 |
| 15 674 604 | 7 959 738 | Sum fordringer | | 6 470 438 | 4 375 390 |
| Investeringer | | | | | |
| 863 429 | 7 450 085 | Markedsbaserte aksjer | 15 | 863 429 | 7 450 085 |
| 863 429 | 7 450 085 | Sum investeringer | | 863 429 | 7 450 085 |
| 1 953 437 | 2 085 131 | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 11 | 6 256 520 | 10 291 752 |
| 18 491 470 | 17 494 955 | Sum omløpsmidler | | 13 590 387 | 22 117 227 |
| 1 439 020 883 | 1 435 372 671 | Sum eiendeler | | 1 913 524 056 | 1 910 455 128 |





| Mor/Konsern balanse | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Lille Oslo Eiendom AS- Konsern | | | | | |
| Morselskap | | | | Konsern | |
| 2022 | 2021 | | Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital og gjeld | | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | | |
| 10 000 000 | 10 000 000 | Aksjekapital | 12 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| 177 813 869 | 170 783 869 | Overkurs | | 177 813 869 | 170 783 869 |
| 6 046 230 | 6 046 230 | Annen innskutt egenkapital | | 6 046 230 | 6 046 230 |
| 193 860 099 | 186 830 099 | Sum innskutt egenkapital | | 193 860 099 | 186 830 099 |
| Opptjent egenkapital | | | | | |
| 118 477 473 | 118 349 135 | Annen egenkapital | | 130 056 359 | 113 691 712 |
| 118 477 473 | 118 349 135 | Sum opptjent egenkapital | | 130 056 359 | 113 691 712 |
| 0 | 0 | Minoritetsinteresser | | 3 425 717 | 3 297 094 |
| 312 337 572 | 305 179 234 | Sum egenkapital | 7 | 327 342 175 | 303 818 904 |
| Gjeld | | | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | | | |
| 12 724 649 | 13 036 484 | Utsatt skatt | 6 | 130 839 880 | 123 546 552 |
| 12 724 649 | 13 036 484 | Sum avsetning for forpliktelser | | 130 839 880 | 123 546 552 |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | |
| 1 086 089 126 | 1 063 593 125 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 1 422 851 453 | 1 414 745 897 |
| 0 | 39 582 722 | Øvrig langsiktig gjeld | 12 | 0 | 39 582 722 |
| 1 086 089 126 | 1 103 175 847 | Sum annen langsiktig gjeld | | 1 422 851 453 | 1 454 328 618 |
| Kortsiktig gjeld | | | | | |
| 2 507 004 | 526 050 | Leverandørgjeld | | 4 343 070 | 3 379 472 |
| 1 212 822 | 4 667 418 | Betalbar skatt | | 3 616 994 | 9 146 458 |
| 1 096 814 | 981 206 | Skyldig offentlige avgifter | | 775 521 | 1 084 107 |
| 6 112 413 | 1 921 692 | Konserngjeld | 9 | 0 | 0 |
| 16 940 483 | 5 884 741 | Annen kortsiktig gjeld | 13 | 23 754 963 | 15 151 016 |
| 27 869 536 | 13 981 106 | Sum kortsiktig gjeld | | 32 490 548 | 28 761 053 |
| 1 126 683 311 | 1 130 193 437 | Sum gjeld | | 1 586 181 881 | 1 606 636 223 |
| 1 439 020 883 | 1 435 372 671 | Sum egenkapital og gjeld | | 1 913 524 056 | 1 910 455 128 |

Oslo, 17.04.2023
Styret i Lille Oslo Eiendom AS- Konsern


Bjørn Matre
styreleder


Hilde Vik Matre
styremedlem/daglig leder


Jon Anders Matre
styremedlem


Christine Matre
styremedlem



| Morselskap | | Lille Oslo Eiendom AS- Konsern | | Konsern | |
|---|----------------------|---|--|---------------------|----------------------|
| 2022 | 2021 | | | 2022 | 2021 |
| Kontantstrømpoppstilling (NRS - Indirekte modell) NRS Indirekte metode | | | | | |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | | | |
| 3 610 700 | 67 110 427 | Resultat før skattekostnad | | 60 195 425 | 52 245 100 |
| - 4 667 418 | - 431 702 | Periodens betalte skatt | | - 9 146 458 | - 432 920 |
| - 14 619 | | Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler | | - 54 619 | |
| 908 180 | 554 200 | Ordinære avskrivninger | | 3 092 815 | 2 581 161 |
| 212 837 | | Resultatandel TS | | 212 837 | |
| 3 600 000 | | Konserntransaksjoner | | | |
| - 1 575 693 | - 237 510 | Endring i kundefordringer | | - 556 564 | - 87 648 |
| 1 980 954 | - 4 210 | Endring i leverandørgjeld | | 963 598 | 2 470 341 |
| 1 130 852 | | Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter | | 1 130 852 | - 1 430 085 |
| 426 273 | 4 038 351 | Endring i andre tidsavgrensningsposter | | - 1 259 431 | 4 723 923 |
| 5 612 066 | 71 029 556 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 54 578 455 | 60 069 872 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | | | |
| 47 589 013 | 95 671 507 | Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | | 111 663 219 | 95 732 862 |
| - 2 440 000 | - 40 845 225 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | | - 151 508 135 | - 609 557 973 |
| 6 598 096 | 44 863 588 | Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | | 6 598 096 | |
| - 76 361 051 | - 113 850 949 | Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | | - 14 545 379 | - 5 253 827 |
| 11 770 830 | | Tilbakebetaling av innbetalt kapital i datter | | | |
| 110 446 854 | | Tilbakebetaling lån fra datterselskap | | | |
| - 100 843 505 | - 182 414 639 | Utbetaling lån til datterselskap | | - | - |
| - 3 239 763 | - 196 575 718 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | - 47 792 199 | - 519 078 938 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | | | |
| 127 659 085 | 123 553 685 | Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 127 659 085 | 508 160 856 |
| - 89 438 382 | - | Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | - 97 755 875 | - 47 104 342 |
| - 15 724 699 | | Netto endring i rammelån | | - 15 724 699 | |
| - 25 000 000 | | Tilbakebetaling av innbetalt kapital | | - 25 000 000 | |
| - 2 503 996 | 123 553 685 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | - 10 821 489 | 461 056 514 |
| Effekt av valutakursendringer | | | | | |
| | | | | | 2 264 517 |
| - 131 693 | - 1 992 477 | Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | - 4 035 233 | 4 311 965 |
| 2 072 371 | 4 064 848 | Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | | 10 291 752 | 5 967 027 |
| 1 940 678 | 2 072 371 | Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 6 256 519 | 10 278 992 |



Noter til årsregnskap 2022

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 3 AS
Lille Oslo 4 AS
Hans Nissens gate 3 AS
Hans Nissens gate 3 Holding AS
Lille Malerhaugveien 20 AS
Gamle Drammensvei Holding AS
Gamle Drammensveien 107 AS
Lille Krone AB

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

Selskapet har stiftet Lille Oslo 3 AS og Lille Oslo 4 AS i juni 2022, samt ervervet Lille Malerhaugveien 20 AS 01.12.2022. 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.



Noter til årsregnskap 2022

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.

Valuta

Resultatposter i SEK er innregnet til gjennomsnittskurs for regnskapsåret, som var 95,03 NOK for 100 SEK i 2022. Balanseposter i SEK er innregnet til kurs ved regnskapsårets slutt. Denne var 94,34 NOK for 100 SEK 31.12.2022. Eiendom og tilhørende skatteposisjoner er innregnet til kursen på transaksjonstidspunktet, som var 98,70 NOK for 100 SEK.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter indirekte metode.



Noter til årsregnskap 2022

Note 2 Spesifikasjon av inntekter

Lille Oslo Eiendom AS

| | 2022 | 2021 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter | 19 683 103 | 20 121 615 |
| Andre inntekter | 23 848 628 | 39 721 150 |
| Sum inntekter | 43 531 731 | 59 842 765 |

Lille Oslo Eiendom konsernet

| | 2022 | 2021 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Leieinntekter | 87 174 191 | 82 541 123 |
| Andre inntekter | 55 882 422 | 31 390 905 |
| Sum inntekter | 143 056 613 | 113 932 028 |

Lille Oslo Eiendom AS fungerer som et driftsselskap for øvrige selskap i konsernet. Inkludert i andre inntekter for Lille Oslo Eiendom AS i 2022 er 11 862 803 NOK viderefakturert for driftskostnader som er allokert til datterselskapene. Det er ikke beregnet påslag ved viderefaktureringen.

Konsernets geografiske marked for 2021 og 2022 var Stor-Oslo, Trondheim og Malmø. Leieinntektene i Malmø, Sverige var MNOK 11,098 i 2022 og MNOK 7,437 i 2021.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser

| | Lille Oslo Eiendom AS | Lille Oslo Eiendom Konsern |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Lønninger | 8 049 128 | 8 049 128 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 207 146 | 1 207 146 |
| Pensjonskostnader | 361 967 | 361 967 |
| Refusjon og andre ytelser | 431 306 | 431 306 |
| Sum lønnskostnader | 10 049 547 | 10 049 547 |

I løpet av regnskapsåret har det i gjennomsnitt vært 12 årsverk.

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Lønn | 255 178 | 1 172 219 |
| Annen godtgjørelse | 51 773 | 213 731 |
| Balansført verdi pr 31.12. | 353 801 | 1 385 950 |

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 2022 195 701 NOK for lovpålagt revisjon, samt 145 000 NOK for annen bistand.

For konsernet utgjorde honorar til revisor i for 2022 646 712 NOK og 161 000 NOK for annen bistand.

Beløpene er inkludert merverdiavgift.



Noter til årsregnskap 2022

Note 4 Anleggsmidler

Lille Oslo Eiendom AS

| | Fast eiendom | Driftsløsøre og inventar | Sum varige driftsmidler |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01. | 353 349 606 | 3 734 507 | 357 084 111 |
| Tilgang driftsmidler | | 2 440 066 | 2 440 066 |
| Avgang driftsmidler | 47 169 012 | 851 300 | 48 020 312 |
| Anskaffelseskost pr 31.12. | 306 180 593 | 5 323 272 | 311 503 865 |
| Akkumulerte avskrivninger pr 31.12. | - | 2 173 889 | 2 173 889 |
| Balanseført verdi pr 31.12. | 306 180 593 | 3 149 384 | 309 329 976 |
| Årets avskrivninger | - | 908 180 | 908 180 |

Lille Oslo Eiendom konsern

| | Fast eiendom | Transportmidler og inventar | Sum varige driftsmidler |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01. | 1 869 492 400 | 12 353 482 | 1 881 845 882 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 171 444 638 | 5 260 162 | 176 704 800 |
| Effekt av fusjon | -45 357 122 | | -45 357 122 |
| Avgang solgte driftsmidler | -111 563 506 | -851 300 | -112 414 806 |
| Anskaffelseskost pr 31.12. | 1 884 016 410 | 16 762 344 | 1 900 778 754 |
| Akkumulerte avskrivninger pr 31.12. | 14 843 416 | 3 708 977 | 18 552 393 |
| Balanseført verdi pr 31.12. | 1 869 172 994 | 13 053 367 | 1 882 226 361 |
| Årets avskrivninger | 1 521 118 | 1 571 697 | 3 092 815 |

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.

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.



Noter til årsregnskap 2022

Note 5 Finansinntekter og kostnader

| Morselskap | | | Konsern | |
|--------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2022 | 2021 | | 2022 | 2021 |
| 18 450 974 | 11 655 397 | Renteinntekt fra foretak i konsern | | -877 945 |
| 4 500 000 | | Mottatt konsernbidrag | | |
| 1 061 633 | 301 757 | Valutasikringsinstrumenter | 1 061 633 | 301 757 |
| 139 100 | 37 572 683 | Realisert gevinst aksjer | 139 100 | |
| -1 247 836 | 1 430 085 | Verdijustering markedsbaserte aksjer | -1 247 836 | 1 430 085 |
| -751 487 | -658 843 | Garantikostnad bolig i bestilling | -751 487 | -658 843 |
| -8 100 000 | | Nedjustering verdi datterselskap | | |
| -212 837 | | Resultatandel TS | -212 837 | |
| 13 488 | -236 034 | Annen finanskost/inntekt | 177 898 | -85 701 |
| -4 597 939 | 38 409 648 | Sum annen finansinntekt/kostnad | -833 529 | 987 298 |
| 75 497 | 27 851 | Renteinntekt bankinnskudd | 89 703 | 35 903 |
| -29 404 087 | -23 787 377 | Rentekostnad til kredittinstitusjon | - 35 012 233 | -27 491 515 |
| -29 328 591 | -23 759 526 | Annen rentekostnad | - 34 922 531 | -27 455 612 |
| -15 475 556 | 26 305 519 | Sum finansielle poster | -35 756 060 | -27 346 259 |

Note 6 Skatt

Lille Oslo Eiendom AS

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 2 827 248 | 4 899 879 |
| Endring i utsatt skatt | -311 835 | 1 291 669 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 515 413 | 6 191 548 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 3 597 743 | 67 110 427 |
| Permanente forskjeller | 7 835 949 | -38 967 028 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 417 435 | -5 871 226 |
| Mottatt konsernbidrag | | 865 063 |
| Avgitt konsernbidrag | -7 338 301 | -1 921 692 |
| Skattepliktig inntekt | 5 512 826 | 21 215 544 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 2 233 248 | 4 739 740 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -1 614 426 | - 72 322 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 594 000 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 1 212 822 | 4 667 418 |



Noter til årsregnskap 2022

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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|------------------------|------------|------------|-----------|
| Varige driftsmidler | 528 987 | 419 923 | -109 064 |
| Gevinst – og tapskonto | 57 310 325 | 58 836 824 | 1 526 499 |
| Sum | 57 839 312 | 58 836 824 | 1 417 435 |
| Utsatt skatt (22 %) | 12 724 649 | 13 036 484 | 311 836 |

Lille Oslo Eiendom Konsern

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 | |
|--|-----------|------------|--|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | |
| Betalbar skatt i Norge | 3 616 994 | 9 146 458 | |
| Endring i utsatt skatt i Norge | -983 070 | 2 006 081 | |
| Endring av ikke innregnet utsatt skatt* | 858 132 | | |
| Endring i utsatt skatt i Sverige | -594 668 | | |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 897 387 | 11 152 539 | |

*Forskjeller hensyntatt 01.01.22 i tabellen under

| Forskjeller Norge | 31.12.2022 | 01.01.2022 | Endring |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Varige driftsmidler | 464 383 364 | 426 003 922 | -38 379 424 |
| Omløpsmidler | 3 671 | 0 | -3671 |
| Gevinst – og tapskonto | 53 737 297 | 58 587 206 | 4 849 909 |
| Underskudd til fremføring | -3 915 296 | -8 946 460 | -5 031 164 |
| Inngår ikke i beregning av utsatt skatt | -8 577 918 | -8 930 549 | -352 631 |
| Sum | 504 130 918 | 465 213 937 | -38 916 981 |

| | | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Utsatt skatt i Norge (22 %) | 110 924 541 | 102 347 066 | 8 620 786 |
| US på Ervervet merverdi** | 9 560 544 | | |
| Endring utsatt skatt NO(resultat) | 101 363 996 | 102 347 066 | 983 070 |

**Ifm kjøp av Lille Malerhaugveien 20 AS

| Forskjeller Sverige (NOK) | 31.12.2022 | 01.01.2022 | |
|---------------------------|-------------|-------------|--|
| Varige driftsmidler | 124 242 487 | 140 781 207 | |
| Underskudd til fremføring | 6 531 205 | 4 201 243 | |
| Sum | 130 773 692 | 144 982 450 | |

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Utsatt skatt Sverige | 19 915 338 | 22 818 356 | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|

| | | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Utsatt skatt konsern | 130 839 880 | 125 165 422 | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--|

Lille Malerhaugveien 20 AS er stiftet ved fisjon før ervervelse. Midlertidige forskjeller i åpningsbalansen er innregnet i midlertidige forskjeller 01.01.



Noter til årsregnskap 2022

Note 7 Egenkapital

| Lille Oslo Eiendom AS | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------------|-------------|--------------|
| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen EK | SUM |
| Egenkapital 01.01.22 | 10 000 000 | 170 783 869 | 6 046 230 | 118 349 135 | 305 179 234 |
| Fusjon | | 32 030 000 | | (966 949) | 31 063 051 |
| Utbytte | | (25 000 000) | | | (25 000 000) |
| Årets resultat | | | | 1 095 287 | 1 095 287 |
| Egenkapital 31.12.21 | 10 000 000 | 177 813 869 | 6 046 230 | 118 477 473 | 312 337 572 |

Lille Oslo Eiendom konsern

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen EK | Min. interesser | SUM |
|----------------------|-------------------|--------------|-------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Egenkapital 01.01.22 | 10 000 000 | 170 783 869 | 6 046 230 | 113 691 712 | 3 297 094 | 303 818 905 |
| Fusjon | | 32 030 000 | | (46 339 810) | | (14 309 810) |
| Utbytte | | (25 000 000) | | | | (25 000 000) |
| Årets resultat | | | | 57 169 415 | 128 623 | 57 298 038 |
| Omregningsdifferanse | | | | 5 535 042 | | 5 535 042 |
| Egenkapital 31.12.22 | 10 000 000 | 177 813 869 | 6 046 230 | 130 056 359 | 3 425 717 | 327 342 175 |

Note 8 Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Lille Oslo Eiendom AS

| Datterselskaper | Kontor- kommune | Eierandel | Balanseført verdi | Andel EK | Andel resultat |
|--------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|------------|----------------|
| Lille Schultz Hus AS | Oslo | 100 % | 84 728 337 | 7 424 410 | 2 456 550 |
| Lille Kongens gate 9 AS | Oslo | 100 % | 99 376 857 | 34 892 424 | 3 182 294 |
| Lille Grønnegata 2 AS | Oslo | 100 % | 12 861 483 | 1 840 575 | -265 956 |
| Nye Lørenveien 53 AS | Oslo | 100 % | 536 193 | 502 835 | -8 591 172 |
| Lille Lunden 29 AS | Oslo | 100 % | 45 989 952 | 16 194 103 | 1 547 899 |
| Lille Sandakerveien 14 AS | Oslo | 100 % | 42 138 835 | 10 180 548 | 1 327 482 |
| Lille Åkergløden AS | Oslo | 100 % | 446 745 | 50 010 | -226 708 |
| Lille Oslo Aviation AS | Oslo | 100 % | 1 784 707 | 653 613 | 18 796 |
| Lille Malerhaugveien 20 AS | Oslo | 100 % | 66 132 954 | 31 957 448 | -279 032 |
| Lille Oslo 3 AS | Oslo | 100 % | 40 000 | 34 130 | -300 |
| Lille Oslo 4 AS | Oslo | 100 % | 40 000 | 34 130 | -300 |
| Lille Krone AB | Malmø | 100 % | 61 705 454 | 59 841 072 | -953 880 |
| Hans Nissens gate 3 Holding AS | Oslo | 100 % | 32 595 231 | 30 065 | 65 |
| Gamle Drammensvei Holding AS | Oslo | 60 % | 5 166 300 | 4 869 670 | -652 631 |
| SUM | | | 453 543 048 | | |



Noter til årsregnskap 2022

Valutasikringsinstrument for Lille Krone AB er realisert i 2022. Det er inngått nytt valutasikringsinstrument for egenkapitalandelen i SEK i 2023.

| Tilknyttet selskap | Kontor- | | Balanseført verdi | Andel EK | Andel resultat |
|---------------------------------------|---------|-----------|-------------------|------------|----------------|
| | kommune | Eierandel | | | |
| Greater Copenhagen Invest AS (GCI AS) | Oslo | 50,4 %* | 13 317 163 | 13 317 163 | -212 837 |

*Lille Oslo Eiendom AS har 50 % stemmeandel i selskapet og således ikke bestemmende innflytelse. 0,4 % eierandel består av B-aksjer uten stemmerett. Investeringen bokføres etter EK-metoden og inngår ikke i konsolideringen.

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

Note 9 Mellomværende konsern

| Lille Oslo Eiendom AS | 31.12.2021 |
|--------------------------------|-------------|
| Lille Schultz Hus AS | 48 848 540 |
| Lille Kongens gate 9 AS | 149 766 625 |
| Lille Grønnegata 2 AS | 47 787 655 |
| Hans Nissens gate 3 AS | 455 045 |
| Hans Nissens gate 3 Holding AS | 31 982 145 |
| Nye Lørenveien 53 AS | 70 773 786 |
| Lille Lunden 29 AS | 54 185 584 |
| Lille Sandakerveien 14 AS | 59 905 981 |
| Gamle Dr.vei Holding AS | 851 000 |
| Lille Malerhaugveien 20 AS | 98 280 784 |
| Lille Åkergløden AS | 69 116 118 |
| Lille Oslo Aviation AS | 7 995 816 |
| SUM | 639 949 079 |

Det er for 2022 benyttet 3,5% konsernrente for lån fra morselskap til datterselskap. Inntektsførte renter for lån til datterselskaper er MNOK 18,45 for 2022.

Mottatt konsernbidrag på MNOK 4,5 er ført som kortsiktig konsernfordring.

Avgitt konsernbidrag til datterselskaper med MNOK 6,112 er ført som kortsiktig konserngjeld.

Note 10 Andre langsiktige fordringer

I selskapet og konsernet er MNOK 2,379 av andre langsiktige fordringer innbetalinger for leiligheter i bestilling.



Noter til årsregnskap 2022

Lille Oslo Eiendom Konsern

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

Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på NOK 623 193.

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

Selskapet har fusjonert med morselskapet Lille Oslo Norge Holding AS med virkning fra 01.01.2022. Øvrige langsiktig gjeld 01.01.22 på 39 582 722 NOK var gjeld til morselskap Lille Oslo Norge Holding AS. Gjelden er eliminert i fusjonen.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

| MORSELSKAP | | | KONSERN | |
|-------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 2022 | 2021 | | 2022 | 2021 |
| 729 826 | 745 880 | Forskuddsbetalt husleie | 3 039 618 | 3 353 120 |
| 7 831 369 | 3 865 819 | Påløpte renter | 7 831 369 | 3 865 819 |
| | | Kortsiktig bankgjeld SE | 1 875 008 | 4 740 281 |
| 951 465 | 690 947 | Lønn og feriepenger | 951 465 | 690 947 |
| 7 140 531 | 154 663 | Gjeld til eier | 7 140 531 | 154 663 |
| 287 292 | 427 432 | Annen kortsiktig gjeld | 2 916 972 | 2 346 186 |
| 16 940 483 | 5 884 741 | Sum kortsiktig gjeld | 23 754 963 | 15 151 016 |



Noter til årsregnskap 2022

Note 14 Gjeld og pant

Lille Oslo Eiendom AS

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 1 086 089 126 | 1 063 593 125 |
| Garantier | - | - |
| Andre pantstillelser | - | - |
| Sum | 1 086 089 126 | 1 063 593 125 |

Herav gjeld med forfall etter 5 år kr 2 982 630.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Faste eiendommer | 306 180 593 | 353 349 606 |
| Eiendom som eies i datterselskapene som er pantsatt for gjeld i tatt opp i Lille Oslo Eiendom AS | 1 586 602 780 | 1 590 473 293 |
| Sum | 1 868 529 624 | 1 784 494 909 |

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 193,3 per 31.12.22 og bokført verdi av pantsatt eiendom er MSEK 280,5. Det foreligger rentebinding for hele gjelden i SEK tom. april 24.

Av bankgjeld i NOK foreligger det rentebinding på MNOK 348 til 12.04.26, MNOK 30 til 15.09.23 og MNOK 100 til 04.03.32.

Lille Oslo Eiendom Konsern

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 1 422 851 453 | 1 414 745 897 |
| Garantier | - | - |
| Andre pantstillelser | - | - |
| Sum | 1 422 851 453 | 1 414 745 897 |

Herav gjeld med forfall etter 5 år MNOK 137,63.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Faste eiendommer | 1 869 172 994 | 1 873 043 507 |
| Sum | 1 869 172 994 | 1 873 043 507 |



Noter til årsregnskap 2022

Note 15 Markedsbaserte aksjer

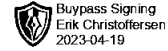
| | Kostpris | Bokført verdi | Markedsverdi |
|--------------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| Børsnoterte aksjer | 807 150 | 863 429 | 863 429 |



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 1 095 287 for morselskapet og NOK 57 298 038 for konsernet. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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 avviklet.

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, 19. april 2023

Echas Revisjon AS

Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor