



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 966 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDERUDSENER BOLIG AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 193 023 | |
| Leieinntekter | 3 | 9 981 266 | 2 482 481 |
| Sum inntekter | | 10 174 289 | 2 482 481 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | | |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | | |
| Annen driftskostnad | 4 | 5 225 667 | 100 |
| Sum kostnader | | 5 225 667 | 100 |
| Driftsresultat | | 4 948 623 | 2 482 381 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 107 | |
| Sum finansinntekter | | 107 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 3 195 562 | 1 457 074 |
| Sum finanskostnader | | 3 195 562 | 1 457 074 |
| Netto finans | | -3 195 455 | -1 457 074 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 753 168 | 1 025 307 |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 385 697 | 225 567 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 367 471 | 799 740 |
| Årsresultat | 8 | 1 367 471 | 799 740 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 367 471 | 799 740 |
| Totalresultat | | 1 367 471 | 799 740 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | | -674 981 |
| Avgitt konsernbidrag | | 379 784 | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| Annen egenkapital | | 987 687 | 1 474 721 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 367 471 | 799 740 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 92 547 762 | 91 846 546 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 5 | | |
| Sum varige driftsmidler | 5 | 92 547 762 | 91 846 546 |
| Sum anleggsmidler | | 92 547 762 | 91 846 546 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 222 999 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 122 589 | |
| Konsernfordringer | 7 | 1 313 726 | 674 981 |
| Sum fordringer | | 1 659 314 | 674 981 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | -100 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | -100 |
| Sum omløpsmidler | | 1 659 314 | 674 881 |
| SUM EIENDELER | | 94 207 076 | 92 521 427 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 000 000 | 10 000 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 724 144 | 9 736 456 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 724 144 | 9 736 456 |
| Sum egenkapital | 8 | 20 724 144 | 19 736 456 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 2 381 892 | 2 103 313 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 381 892 | 2 103 313 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 69 377 948 | 70 681 658 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 69 377 948 | 70 681 658 |
| Sum langsiktig gjeld | | 71 759 840 | 72 784 971 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 274 574 | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 12 434 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 486 902 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 949 182 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 723 092 | |
| Sum gjeld | | 73 482 932 | 72 784 971 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 94 207 076 | 92 521 427 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658507

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 966 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDERUDSENER BOLIG AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 990 966 710
LANDERUDSENER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 193 023 | |
| Leieinntekter | 3 | 9 981 266 | 2 482 481 |
| Sum inntekter | | 10 174 289 | 2 482 481 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | | |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | | |
| Annen driftskostnad | 4 | 5 225 667 | 100 |
| Sum kostnader | | 5 225 667 | 100 |
| Driftsresultat | | 4 948 623 | 2 482 381 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 107 | |
| Sum finansinntekter | | 107 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 3 195 562 | 1 457 074 |
| Sum finanskostnader | | 3 195 562 | 1 457 074 |
| Netto finans | | -3 195 455 | -1 457 074 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 385 697 | 225 567 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 367 471 | 799 740 |
| Årsresultat | 8 | 1 367 471 | 799 740 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 367 471 | 799 740 |
| Totalresultat | | 1 367 471 | 799 740 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | | -674 981 |
| Avgitt konsernbidrag | | 379 784 | |
| Annen egenkapital | | 987 687 | 1 474 721 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 367 471 | 799 740 |





Organisasjonsnr: 990 966 710
LANDERUDSENER BOLIG AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 92 547 762 | 91 846 546 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 5 | | |
| Sum varige driftsmidler | 5 | 92 547 762 | 91 846 546 |
| Sum anleggsmidler | | 92 547 762 | 91 846 546 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 222 999 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 122 589 | |
| Konsernfordringer | 7 | 1 313 726 | 674 981 |
| Sum fordringer | | 1 659 314 | 674 981 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | -100 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | -100 |
| Sum omløpsmidler | | 1 659 314 | 674 881 |
| SUM EIENDELER | | 94 207 076 | 92 521 427 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 724 144 | 9 736 456 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 724 144 | 9 736 456 |
| Sum egenkapital | 8 | 20 724 144 | 19 736 456 |



| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Utsatt skatt | 2 381 892 | 2 103 313 |
| Sum avsetninger for forpliktelse | 2 381 892 | 2 103 313 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Langsiktig konserngjeld 7 | 69 377 948 | 70 681 658 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 69 377 948 | 70 681 658 |
| Sum langsiktig gjeld | 71 759 840 | 72 784 971 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 274 574 | |
| Skyldig offentlige avgifter | 12 434 | |
| Kortsiktig konserngjeld 7 | 486 902 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 949 182 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 723 092 | |
| Sum gjeld | 73 482 932 | 72 784 971 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 94 207 076 | 92 521 427 |



Organisasjonsnr: 990 966 710
LANDERUDSENER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

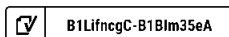


Årsregnskap

2023

Landerudsenter Bolig AS

Org.nr.:990 966 710



B1LifncgC-B1Blm35eA



Årsberetning 2023 for Landerudsenter Bolig AS

Denne årsberetningen gjelder Landerudsenter Bolig AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 10 174 289 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 1 753 168 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 20 724 144 sammenlignet med NOK 19 736 456 året før.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

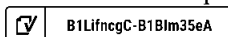
Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell





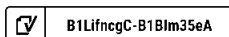
risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024

Styret i Landerudsenter Bolig AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem





| Resultatregnskap | | | |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Landerudsenter Bolig AS | | | |
| | Note | 2023 | 2022 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Salgsinntekt | | 193 023 | 0 |
| Leieinntekter | 3 | 9 981 266 | 2 482 481 |
| Sum driftsinntekter | | 10 174 289 | 2 482 481 |
| Annen driftskostnad | 4 | 5 225 667 | 100 |
| Sum driftskostnader | | 5 225 667 | 100 |
| Driftsresultat | | 4 948 623 | 2 482 381 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 107 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 3 195 562 | 1 457 074 |
| Resultat av finansposter | | -3 195 455 | -1 457 074 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 753 168 | 1 025 307 |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 385 697 | 225 567 |
| Resultat | | 1 367 471 | 799 740 |
| Årsresultat | 8 | 1 367 471 | 799 740 |
| Overføringer | | | |
| Mottatt konsernbidrag | | 0 | 674 981 |
| Avsatt konsernbidrag | | 379 784 | 0 |
| Annen egenkapital | | 987 687 | 1 474 721 |
| Sum overføringer | | 1 367 471 | 799 740 |



Balanse

Landerudsenter Bolig AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7 | 92 547 762 | 91 846 546 |
| Sum varige driftsmidler | 5 | <u>92 547 762</u> | <u>91 846 546</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>92 547 762</u> | <u>91 846 546</u> |
| Kundefordringer | | 222 999 | 0 |
| Fordring på konsernselskap | 7 | 1 313 726 | 674 981 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 122 589 | 0 |
| Sum fordringer | | <u>1 659 314</u> | <u>674 981</u> |
| Bankinnskudd og kontanter | | 0 | -100 |
| Sum omløpsmidler | | <u>1 659 314</u> | <u>674 881</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>94 207 076</u> | <u>92 521 427</u> |



| Balanse | | | |
|---|-------------|---|-------------------|
| Landerudsenter Bolig AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 724 144 | 9 736 456 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 724 144 | 9 736 456 |
| Sum egenkapital | 8 | 20 724 144 | 19 736 456 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | | 2 381 892 | 2 103 313 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 2 381 892 | 2 103 313 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til konsernselskap | 7 | 69 377 948 | 70 681 658 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 69 377 948 | 70 681 658 |
| Leverandørgjeld | | 274 574 | 0 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 12 434 | 0 |
| Gjeld til konsernselskap | 7 | 486 902 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 949 182 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 723 092 | 0 |
| Sum gjeld | | 73 482 932 | 72 784 971 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 94 207 076 | 92 521 427 |
| Oslo, 15.04.2024 | | | |
| Styret i Landerudsenter Bolig AS | | | |
| Marianne Frønsdal styreleder | | Christoffer Øvereng Haugan styremedlem | |
| Landerudsenter Bolig AS, orgnr. 990 966 710 | | | Side 6 |

B1LifncgC-B1Blm35eA



Noter 2023

Landerudsenter Bolig AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Inntående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til





Noter 2023

Landerudsenter Bolig AS

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.

Note 3 Leieinntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere drevet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

Som følger av barehouse avtalen var det ingen eksterne kundefordringer eller leverandørgjeld i 2022 da all fakturering gikk gjennom Heimstaden Norway AS.

Virksomhetsområdet til selskapet er utleie av eiendom. Alle eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 15 944 ,- ekskl.mva.





Noter 2023

Landerudsenter Bolig AS

Note 5 Anleggsmidler

Forventet økonomisk levetid av : 3-7 år

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

| | Bygninger og tomter | Sum |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 95 739 479 | 95 739 479 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 701 216 | 701 216 |
| Anskaffelseskost 31.12.23 | 96 440 695 | 96 440 695 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.23 | 3 892 933 | 3 892 933 |
| Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23 | 3 892 933 | 3 892 933 |
| Bokført verdi 31.12.23 | 92 547 762 | 92 547 762 |



**Noter 2023**

Landerudsenter Bolig AS

Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 107 118 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 278 579 | 225 567 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 385 697 | 225 567 |

| | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 1 753 168 | 1 025 307 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -181 386 | -1 700 288 |
| Avgitt konsernbidrag | -486 902 | 0 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -1 084 880 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -674 981 |

| | | |
|--|----------|----------|
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 107 118 | 0 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -107 118 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 10 826 781 | 10 645 395 | -181 386 |
| Sum | 10 826 781 | 10 645 395 | -181 386 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | 0 | -1 084 880 | -1 084 880 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 10 826 781 | 9 560 515 | -1 266 266 |
| Utsatt skatt (22 %) | 2 381 892 | 2 103 313 | -278 579 |



Noter 2023

Landerudsenter Bolig AS

Note 7 Konsernmellomværende og panthefninger

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Leieinntekter og kostnader

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

| Fordringer | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fordring konsernselskap | 695 605 | 0 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 674 981 |
| Kundefordring mot konsernselskap | 618 120 | 0 |
| Sum fordringer | 1 313 726 | 674 981 |
| Gjeld | 2023 | 2022 |
| Gjeld til konsernselskap | 69 377 948 | 70 681 658 |
| Angi konsernbidrag | 486 902 | 0 |
| Leverandørgjeld til konsernselskap | 200 202 | 0 |
| Sum gjeld | 69 864 850 | 70 681 658 |

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 92 628 370.

Note 8 Egenkapital

Rskl. § 7-25

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|-----------------|---|------------------------------|----------------------------|
| Pr. 31.12.2022 | 10 000 000 | 0 | 0 | 9 736 456 | 19 736 456 |
| Årets resultat | | | | 1 367 471 | 1 367 471 |
| Konsernbidrag avgitt | | | | -379 784 | -379 784 |
| Pr 31.12.2023 | 10 000 000 | 0 | 0 | 10 724 144 | 20 724 144 |

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Landerudsenter Bolig AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 10 000,0 | 10 000 000 |
| Sum | 1 000 | | 10 000 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|--|-----------------|------------------|--------------------|
|--|-----------------|------------------|--------------------|

Landerudsenter Bolig AS, orgnr. 990 966 710

Side 11

B1LifncgC-B1Blm35eA



Noter 2023

Landerudsenter Bolig AS

| | | | |
|--------------------------------|-------|-------|-------|
| Heimstaden Bostad Invest 10 AS | 1 000 | 100,0 | 100,0 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:40

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 15.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:
B1BIm35eA

ENVELOPE ID:
B1LifnCGC-B1BIm35eA

DOCUMENT NAME:
Landerudsender Bolig AS 12.04.24.pdf
12 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (OET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------|--|
| Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com | Signed Authenticated | 15.04.2024 16:31 15.04.2024 16:28 | Email Low | IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124 |
| Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no | Signed Authenticated | 15.04.2024 20:40 15.04.2024 20:31 | Email Low | IP: 85.165.147.251 IP: 85.165.147.251 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Landerudsenter Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landerudsenter Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 03. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-06-03

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))