



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 242 954
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	L. A. LUND AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 4 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Stein Øivind Solbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2024

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	34 073 000	28 950 000
Annen driftsinntekt		218 000	
Sum inntekter		34 291 000	28 950 000
Kostnader			
Lønnskostnad	11	21 268 000	18 936 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	41 000	17 000
Annen driftskostnad	11	12 513 000	12 168 000
Sum kostnader		33 822 000	31 121 000
Driftsresultat		469 000	-2 171 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	50 468 000	46 707 000
Annen renteinntekt	2	23 283 000	15 146 000
Verdijustering datterselskaper	2	21 800 000	
Sum finansinntekter		95 551 000	61 853 000
Verdijustering datterselskaper	2		36 600 000
Annen rentekostnad	2	35 666 000	28 421 000
Annen finanskostnad		460 000	382 000
Sum finanskostnader		36 126 000	65 403 000
Netto finans		59 425 000	-3 550 000
Ordinært resultat før skattekostnad		59 894 000	-5 721 000
Skattekostnad på ordinært resultat	12	7 807 000	6 106 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 087 000	-11 827 000
Årsresultat		52 087 000	-11 827 000
Overføringer og disponeringer			
Ovf fra annen innskutt egenkapital		40 511 000	35 447 000
Ordinært utbytte		-40 511 000	-35 447 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 087 000	11 827 000
Sum overføringer og disponeringer		52 087 000	11 827 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg		150 000	42 000
Sum varige driftsmidler	1	150 000	42 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	1 289 304 000	1 256 820 000
Lån til foretak i samme konsern	2	300 319 000	338 342 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	131 052 000	61 809 000
Investeringer i aksjer og andeler			1 000
Andre fordringer	3, 5	5 869 000	44 345 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 726 544 000	1 701 317 000
Sum anleggsmidler		1 726 694 000	1 701 359 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	15 769 000	12 198 000
Andre fordringer		5 601 000	1 488 000
Sum fordringer		21 370 000	13 686 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	782 000	7 395 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		782 000	7 395 000
Sum omløpsmidler		22 152 000	21 081 000
SUM EIENDELER		1 748 846 000	1 722 440 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	50 639 000	50 639 000
Overkurs		10 639 000	10 639 000
Annen innskutt egenkapital		160 027 000	200 538 000
Sum innskutt egenkapital		221 305 000	261 816 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		562 586 000	510 499 000
Sum opptjent egenkapital		562 586 000	510 499 000
Sum egenkapital	9	783 891 000	772 315 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	479 000	557 000
Sum avsetninger for forpliktelser		479 000	557 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	785 500 000	785 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	122 585 000	118 117 000
Sum annen langsiktig gjeld		908 085 000	903 617 000
Sum langsiktig gjeld		908 564 000	904 174 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 000	
Leverandørgjeld		1 726 000	2 203 000
Betalbar skatt	12	4 874 000	2 222 000
Skyldige offentlige avgifter		1 212 000	1 836 000
Utbytte		40 511 000	35 447 000
Annen kortsiktig gjeld		7 980 000	4 183 000
Sum kortsiktig gjeld		56 391 000	45 891 000
Sum gjeld		964 955 000	950 065 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 748 846 000	1 722 380 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		135 945 000	122 672 000
Annen driftsinntekt		23 519 000	25 644 000
Sum inntekter		159 464 000	148 316 000
Kostnader			
Lønnskostnad	11	21 532 000	19 156 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	40 838 000	33 477 000
Annen driftskostnad	11	54 838 000	71 031 000
Sum kostnader		117 208 000	123 664 000
Driftsresultat		42 256 000	24 652 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	6	44 527 000	
Annen renteinntekt		299 000	3 121 000
Sum finansinntekter		44 826 000	3 121 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6		29 968 000
Annen rentekostnad		34 519 000	29 991 000
Resultat tilknyttede selskaper		8 289 000	3 517 000
Annen finanskostnad		527 000	384 000
Sum finanskostnader		43 335 000	63 860 000
Netto finans		1 491 000	-60 739 000
Ordinært resultat før skattekostnad		43 747 000	-36 087 000
Skattekostnad på ordinært resultat	12	6 977 000	2 856 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 770 000	-38 943 000
Årsresultat		36 770 000	-38 943 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 359 666 000	1 391 967 000
Maskiner og anlegg		2 786 000	2 330 000
Sum varige driftsmidler	1, 10	1 362 452 000	1 394 297 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	113 137 000	57 967 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	7 564 000	5 363 000
Andre fordringer	3, 5	5 869 000	44 345 000
Sum finansielle anleggsmidler		126 570 000	107 675 000
Sum anleggsmidler		1 489 022 000	1 501 972 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 071 000	5 956 000
Andre fordringer		11 628 000	5 783 000
Sum fordringer	5	15 699 000	11 739 000
Investeringer			
Kortsiktige plasseringer	6	345 700 000	334 439 000
Sum investeringer		345 700 000	334 439 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 297 000	19 075 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 000	19 075 000
Sum omløpsmidler		362 696 000	365 253 000
SUM EIENDELER		1 851 718 000	1 867 225 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	50 639 000	50 639 000
Overkurs		10 639 000	10 639 000
Annen innskutt egenkapital		160 027 000	200 538 000
Sum innskutt egenkapital		221 305 000	261 816 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		568 131 000	537 011 000
Sum opptjent egenkapital		568 131 000	537 011 000
Minoritetsinteresser		325 000	324 000
Sum egenkapital	9	789 761 000	799 151 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	34 385 000	33 278 000
Sum avsetninger for forpliktelser		34 385 000	33 278 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	954 000 000	954 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		426 000	337 000
Sum annen langsiktig gjeld		954 426 000	954 337 000
Sum langsiktig gjeld		988 811 000	987 615 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 000	
Leverandørgjeld		9 946 000	11 224 000
Betalbar skatt	12	5 870 000	3 230 000
Skyldige offentlige avgifter		1 971 000	2 024 000
Utbytte		40 603 000	35 540 000
Annen kortsiktig gjeld		14 668 000	28 442 000
Sum kortsiktig gjeld		73 146 000	80 460 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		1 061 957 000	1 068 075 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 851 718 000	1 867 226 000



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i L. A. Lund AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for L. A. Lund AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på TNOK 52.087 og et overskudd for konsernregnskapet på TNOK 36.770. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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

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



NITSCHKE

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 gjeldende 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 og konsernets 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 29. april 2024

NITSCHKE AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor



L. A. LUND AS

Årsberetning og regnskap

2023

L. A. Lund AS
Org.nr: 989 242 954

Karenslyst allé 2-4
0278 Oslo

Tlf 41 59 60 00



Virksomhetens art og tilholdssted

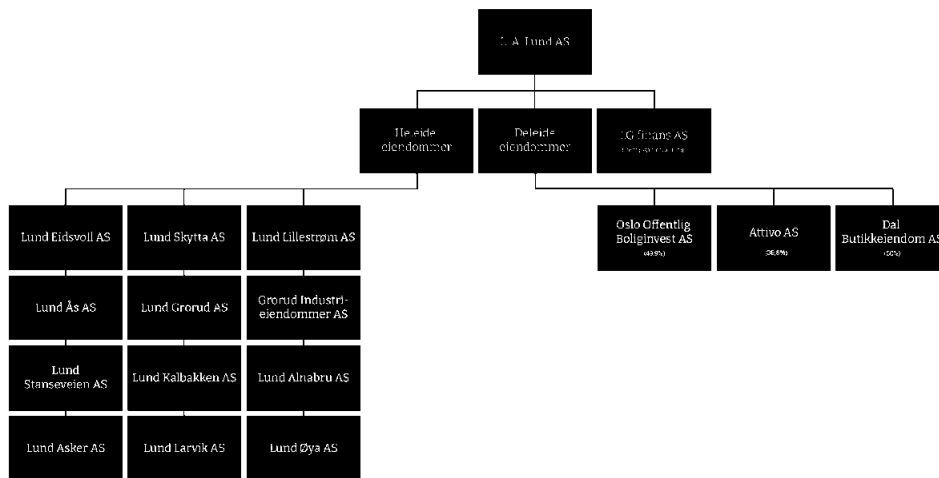
L.A. Lund er et eiendom- og investeringsselskap som eies av to generasjoner familien Lund. Selskapet er til for å skape verdier for kunder, partnere, ansatte, eiere og samfunnet gjennom god, bærekraftig eiendomsutvikling og forvaltning.

Nøkkelen til å nå disse målene ligger i strategisk forståelse av de markeder vi investerer i, tverrfaglig kompetanse, finansiell styrke og et langsiktig industrielt perspektiv på det å være investor.

Konsernet har lokalisert sine eiendommer i Oslo og på Østlandet. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Konsernstruktur

Konsernet består av morselskapet L. A. Lund AS, 12 heleide eiendomsselskaper, tre deleide eiendomsselskaper, og LG finans AS (verdipapirforvaltning).



Styret

Styret består av Øivind Solbakken (styreleder), Camilla Kristiansen Lunne, Thor Thoeneie, Catalina Charrière, Anne Lund Hus, Gunnar Petter Lund og Camilla McKee Halden.

Elisabeth Lund og Kristin Lund er varamedlemmer.

Styrene i datterselskapene består av Øivind Solbakken, som styreleder og Kristin Folge som styremedlem. Ragnar Halle er styremedlem i LG Finans AS.



Administrasjonen

Konsernet ledes av Kristin Folge som er administrerende direktør for samtlige selskap. I konsernet er det totalt 11 årsverk ved årsslutt.

Revisjon

Konsernets selskaper revideres av revisjonsselskapet Nitschke AS v/statsautorisert revisor Tor Egil Solli.

Redegjørelse for årsregnskapet

2023 ble et godt år for konsernet med en økning i inntektene på 7,5% til totalt kr 159,5 mill. Med en reduksjon i driftskostnadene på kr 16,1 mill økte driftsresultatet fra 24,6 til 42 mill. Reduksjonen i kostnader skyldes hovedsakelig redusert behov for vedlikehold i 2023. Konsernet har som policy og utgiftsføre mest mulig av løpende oppussing og vedlikehold.

Renteoppgang ga en økning i finanskostnadene med kr 4,5 mill til 34,5 mill. Finansielle omløpsmidler hadde en verdiøkning på 44,5 mill. Konsernet fikk et bokført overskudd på kr 36,8 mill og en kontantstrøm etter skatt på 78 mill.

Balanse og nøkkeltall

Totalkapitalen i konsernet er bokført med kr 1,85 mrd som er en nedgang kr 12 mill fra 2022.

Bokført egenkapital utgjorde kr 789 mill pr 31.12.2023. På grunn av merverdier i eiendomsmassen, basert på uavhengige takster, antas verdijustert egenkapital å være høyere enn bokført egenkapital.

Likviditet

Konsernet budsjetterer med økning i leieinntektene i tråd med konsumprisindeksen for 2024. Da konsernet har langsiktige, og antatt stort sett solide leietakere, samt stort innslag av rentesikring er forretningsmodellen for eiendomsvirksomheten relativt forutsigbar på kort og mellomlang sikt.

Verdipapirforvaltningen er mer volatil enn eiendomsvirksomheten. Ingen posisjoner er lånefinansiert og konsernet har en langsiktig tilnærming til investeringene.

Konsernets beholdning av likvide midler utover finansporteføljen var kr 1,3 mill ved årets slutt. I tillegg har konsernet trekkrettigheter på kr 20 mill og en portefølje av likvide verdipapirfond på 345,7 mill.

Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes som god.



Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 7 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 7,5% pr. 31.12.2022. Konsernets finansielle stilling er god.

Konsernet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsprosjekter.

Eiendomsvirksomheten

L.A. Lund eier i dag totalt 12 eiendommer geografisk plassert i og rundt Oslo, samt i Larvik. Eiendomsporteføljen består i hovedsak av lager- og logistikeiendommer som er vel posisjonert for økt netthandel og distribusjon. Eiendomsmassen antas å nyte godt av urbanisering og vekst i Stor-Oslo, sett i et 10-20 års perspektiv, hvor det vil være naturlig å konvertere deler av disse til bolig og/eller moderne næringseiendommer.

Samlet leie i 2023 ble kr 129,5 mill. Eiendommene var tilnærmet fullt utleid gjennom året. Eiendomsvirksomheten ga en kontantstrøm på kr 33 mill etter skatt. Husleiene ble regulert med 6,5% i 2023.

Selskapet jobber aktivt med utvikling av eiendomsporteføljen, og er opptatt av verdiskapning både på mikro- og makronivå knyttet til eiendommene. Eiendommene skal holde god, bærekraftig standard og inneha kvalitet i alle ledd innen forvaltning og utvikling.

Selskapet forvalter også eiendommer for: Acanti Eiendom AS, Defa gården DA, Friis & Friis AS og Optimera.

Konsernets eiendommer

Lund Kalbakken: Bedriftsveien 10 – Oslo

Eiendommen ble kjøpt i 2019, og L.A. Lund er 3.eier. Bygget ble oppført på slutten av 70-tallet, og har siden blitt bygd på i 2005 og 2013. Eiendommen har godt belegg, og har i hovedsak leietagere som driver med salg eller reparasjon av bil. Type bygg er kontor/næring. Arealet på bygget er ca. 6500m².

GI AS: Østre Aker vei 243 – Oslo

Eiendommen ble kjøpt i 2005, og er første bygget L.A. Lund kjøpte etter salg av Optimera. «Bil» haller står for mesteparten av leieinntektene, resten er fordelt på mindre leietakere. Det er meget god eksponering av eiendommen i tillegg til at den ligger sentralt i Groruddalen med kort avstand til E6 og ØAV. Type bygg er kontor/næring. Arealet på bygget er ca. 17000m².

Lund Alnabru: Strømsveien 266 – Oslo

Eiendommen ble kjøpt i 2019, og har blitt bygd på i flere etapper. Eiendommen ligger sentralt plassert på Alnabru, med en meget god plassering og eksponering. Eiendommen har få og store leietagere som alle driver med salg i form av bil, elektronikk for husholdninger sport, friluft og adgangskontroll. Pågående prosjekter er reparasjon av tekniske installasjoner på tak, bytte av sluk, og installasjon av SD anlegg. Type bygg er kontor/næring. Arealet på bygget er ca. 7417m².

Lund Larvik: Elveveien 135 – Larvik

Eiendommen ble oppført i 1976, og kjøpt i 2010. Det er store utviklingsmuligheter på tomten, eks. å sette opp et nytt bygg på til sammen 4000m². Per nå pågår det en mulighetsstudie for å etablere solceller på taket med nytt takbelegg. Det er store leietagere i bygget. Type bygg er butikk/lager/kontor/. Arealet på bygget er ca. 11270m².



Lund Skytta: Industriveien 2 – Hagan

Eiendommen ble oppført i 1985, og kjøpt i 2017. Det er to store leietagere i bygget, med lang horisont. Det er nylig (i 2023) gjennomført totalrehabilitering av kontorlokalene til en av leietagerne i bygget, og oppgradert en del av lagerbygget. Type bygg er kontor/ lager. Arealet på bygget er ca. 9097m².

Lund Lillestrøm: Leiraveien 13B – Lillestrøm

Eiendommen ble oppført i 1985, og kjøpt i 2016. Det er en stor leietager i bygget. For å imøtekomme leietagers krav til temperatur på lagring av legemidler er det etablert nye tekniske anlegg i alle lagerhaller. Tak er etterisolert og omtekket. Det er muligheter for å kunne bygge på eiendommen. Type bygg er kontor/ lager. Arealet på bygget er ca. 12084m².

Lund Asker – Røykenveien 70 – Asker

Eiendommen ble oppført i 1969, og kjøpt i 2019. Eiendommen har et variert forhold av leietagere mellom noen få store og andre mindre aktører. Det er mulighet for å utnytte tomten for 13.500 m² med boliger. Dvs. ca 130-140 leiligheter. Det er i samarbeid med en av leietagerne utviklet en miljøvennlig vaskehall på tomten. Deler av eiendommen vil få nye vinduer i 2024. Type bygg er kontor/ lager. Arealet på bygget er ca. 7464m².

Lund Eidsvoll: Skinnstudumpa – Eidsvoll

Eiendommen ble kjøpt og oppført i 2000. Det er en leietager i bygget. På baksiden av bygget eier L.A. Lund en tomt sammen med en annen aktør som kan omreguleres. Det pågår derfor på nåværende tidspunkt en mulighetsstudie for å se om dette kan la seg gjøre. Type bygg er byggevarerhus. Arealet på bygget er ca. 2860m².

Lund Ås – Johan Schankes vei 1-3

Eiendommen ble oppført i 1969, og kjøpt i 2022. Det pågår en mulighetsstudie for omregulering av eiendommen fra næring til bolig. Eiendommen har Rema1000 som den største leietager. I kontordelen er det noe salg og helsetjenester. Type bygg er kontor/butikk. Arealet på bygget er ca. 2180m².

Lund Grorud - Østre Aker Vei 260 – Oslo

Eiendommen ble oppført i 1970, og kjøpt i 1986. Lund Grorud er den største eiendommen L.A. Lund eier. Det er i dag hovedkontoret til Optimera som også leier hele hovedbygningen og utearealene. Eiendommen er fullt unyttet. Det etableres i 2024 et bil lading for lastebiler på eiendommen for å tilpasse og imøtekomme Optimera sine krav til bærekraft, og en grønnere logistikk. Type bygg er kontor/lager. Arealet på bygget er ca. 23718m².

Lund Øya: Tjøllingveien 45 A-C – Larvik

Eiendommen ble kjøpt i 1960. Eiendommen har store og små leietagere. De største er Jula og Plantasjen. Det pågår en mulighetsstudie for å etablere solceller på tak med nytt takbelegg. Type bygg er butikk/lager. Arealet på bygget er ca. 3769m².

Lund Stanseveien: Stanseveien 40 – Oslo

Eiendommen ble oppført i ca 1980, og kjøpt i 2020. Eiendommen har en sentral beliggenhet og gode utviklingsmuligheter ettersom Groruddalen utvikles. Type bygg er verksted/kontor/lager. Arealet på bygget er ca. 5700m².

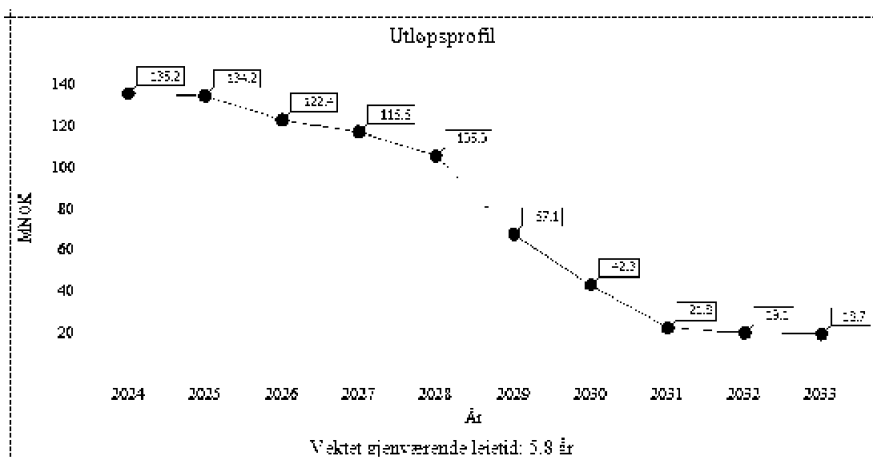
Leietakerporteføljen

Konsernet har langsiktige leieforhold i leietakerporteføljen. Kvaliteten på leietakerne vurderes som gjennomgående god. En leietaker står for 26,5% av leieinntektene fordelt på to eiendommer. Leietaker vurderes som solid og langsiktig i forhold til sine leieforhold. Markedet for konsernets eiendommer vurderes som godt, både med sikte på mulighetene for å erstatte eksisterende leieforhold og ved evt. salg av eiendommene. På tross av økonomisk og finansiell usikkerhet oppleves den økonomiske situasjonen i Norge som fortsatt god med forventninger om relativt god økonomisk aktivitet for resten av 2024.

Konsernets eiendommer er tilnærmet fullt utleid.

På grunn av de løpende leiekontrakter og gjennomgående godt vedlikeholdte eiendommer, vil driften av disse i de nærmeste årene være forutsigbar. Det budsjetteres i 2024 med et positivt resultat fra eiendomsvirksomheten.

Konsernet har 5,8 års vektet varighet på leietakerporteføljen som er en økning på 0,2 år siste 12 mnd. Historisk har konsernet alltid greid å fornye leieforhold og opprettholde en vektet varighet på 5-6 år. (nedenstående graf er ikke inflasjonsjustert).



Fremtidig utvikling

L.A. Lund opererer hovedsakelig i to markeder: eiendomsmarkedet og finansmarkedet. Kjernevirksomheten foregår i eiendomsmarkedet gjennom investering, utvikling og forvaltning av eiendommer i Stor-Oslo området.

Dagens vekting i de to markedene er historisk betinget, og ikke en taktisk allokert vekting fundamentert i strategiske risikoanalyser. I løpet av neste strategiperiode skal det gjøres en kvalifisert vurderingen av vektingen for å, så langt som mulig, sikre optimalisert risikojustert avkastning.

Eiendomsmarkedet

Eiendomsmarkedet påvirkes i stor grad av det generelle rentenivået (både direkte og indirekte), men også av regulatoriske, teknologiske og demografiske endringer. Økonomisk vekst, befolkningstilvekst, utvikling infrastruktur, bærekraft, internasjonale trender og økonomi er viktige faktorer som påvirker markedet L.A. Lund opererer i.

Ved inngangen til 2024 er renten historisk sett (og derav yielden) høy og bankene har strammet inn utlånsregimet. Teoretisk vil dette kunne gi spennende investeringsmuligheter på flere typer eiendom.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da deler av selskapets gjeld har flytende rente. Eiendomsverdiene har historisk vært følsomme for renteendringer. Endringer i rentenivået kan også påvirke investeringsmulighetene i eiendom. Konsernet har en aktiv strategi knyttet til oppfølging og inngåelse av rentesikringskontrakter.

Finansmarkedet

Finansporteføljen i L.A. Lund er en selvstendig strategisk satsning og er en motvekt til risikoen knyttet til norsk eiendom og norsk økonomi. Det er mange faktorer som påvirker finansmarkedet hvor de viktigste er geopolitikk, inflasjon og generelt sett verdensøkonomien. L.A Lunds posisjoner i finansmarkedet skal i stor grad være motsyklisk til norsk eiendom for å sikre optimalisert risikodempende effekt.

Verdipapirforvaltningen er utsatt for konjunkturførlop, renteendringer og markedspysykologi.

Etter et historisk svakt år i 2022 hvor både aksjer og obligasjoner hadde negativ utvikling var markedene sterke i 2023 og porteføljen ble skrevet opp med kr 44,5 mill. Utviklingen hittil i 2024 har vært positiv.

Den langsiktige utviklingen i verdipapirporteføljen er i tråd med de markedsmessige svingninger man må forvente fra denne type virksomhet.

Konsernet har ingen lånefinansierte posisjoner i verdipapirporteføljen.

Finansiell risiko

Konsernet har finansiert sine eiendommer i bank med en moderat gjeldsgrad i forhold til antatt markedsverdi. Belåningsgraden gir mulighet til å kunne møte eventuelle uforutsette markeds- og renteendringer. Lånene løper uten avdrag, med 3-4 års varighet og fornyes løpende. Konsernet har en bevisst holdning til den løpende refinansieringen og søker å rullere lånene i god tid før forfall.

Det ble høsten 2023 besluttet å revidere nåværende strategisk plan, med mål om ferdigstilling og beslutning i styret Q2 2024. Det legges stor vekt på involvering av administrasjonen, styret og eierne i prosessen. Som en del av utarbeidelsen av ny strategisk plan ble det besluttet å gjennomføre dobbelt vesentlighetsanalyse (ESG) og interessentanalyse parallelt i prosessen. Resultat kom i første kvartal 2024.



Markedsrisiko

På grunn av de løpende leiekontrakter og gjennomgående godt vedlikeholdte eiendommer, vil driften av disse i de nærmeste årene være forutsigbar. Det budsjetteres i 2024 med et positivt resultat fra eiendomsvirksomheten.

Hoveddelen av eiendomsmassen består av logistikkarealer som er vel posisjonert for økt netthandel og distribusjon. Konsernet har også eiendommer som benyttes til varehandel som kan være utsatt for mulige endringer på grunn av økende netthandel og endrede vaner.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da deler av selskapets gjeld har flytende rente. Eiendomsverdiene har historisk vært følsomme for renteendringer. Endringer i rentenivået kan også påvirke investeringsmulighetene i eiendom. Konsernet har en aktiv strategi knyttet til oppfølging og inngåelse av rentesikringskontrakter.

Verdipapirforvaltningen er utsatt for konjunkturforløp, renteendringer og markedspsykologi. Utviklingen hittil i 2024 har vært positiv, og i tråd med de markedsmessige svingninger man må forvente fra denne type virksomhet.

Konsernet har ingen lånefinansierte posisjoner i verdipapirporteføljen.

Konsernet er eksponert for utviklingen i boligmarkedet gjennom investeringer i boligutviklingselskapet Attivo AS og Oslo Offentlige Boliginvest AS.

Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer varierer med konjunktursituasjonen og det har historisk vært beskjedne tap på krav. Leietakerporteføljen vurderes gjennomgående som god.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i konsernet som god da verdipapirporteføljen kan omgjøres til likvider i løpet av kort tid. Konsernet har i tillegg en driftslikviditet inklusive trekkrammer som tilsvarer 6-12 måneders behov til enhver tid. Normal kontantstrøm fra eiendomsvirksomheten er positiv hvert kvartal.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Styret har vurdert de negative konsekvensene av renteoppgang, inflasjon, global spenning og finansiell usikkerhet har hatt, og forventes å ha fremover, for konsernet. Det forventes at konsernet kan påvirkes negativt, men ikke i vesentlig grad.



Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i L A Lund AS:

Overført fra annen innskutt egenkapital	Kr-40,51 mill
Avsatt til utbytte	Kr 40,51 mill (8/aksje)
Overført til annen egenkapital:	Kr 52,09 mill
Totalt disponert:	Kr 52,09mill

Arbeidsmiljø

I L.A. Lund prioriterer vi å skape et arbeidsmiljø som inspirerer og utfordrer våre ansatte. Vi legger vekt på å tilby spennende arbeidsoppgaver som bidrar til motivasjon, vekst og utvikling.

Det blir gjennomført årlige medarbeidersamtaler, og en viktig del av disse er å avdekke kompetanseutviklingsbehov. I løpet av 2023 ble det arrangert utenlandstur for alle ansatte for å øke samhold, motivasjon og trivsel.

Vi er stolte av å melde at i løpet av 2023 ble ingen alvorlige eller mindre alvorlige personskader rapportert inn. Eventuelle skader følges opp og rapporteres i tråd med våre etablerte HMS-rutiner. Vi fortsetter å arbeide kontinuerlig med tiltak for å forebygge skader og ulykker.

I tillegg er vi glade for at vårt sykefravær er under gjennomsnittet for Norge (som er på 6.5% iht nav.no), noe som understreker vår forpliktelse til å opprettholde et sunt og trygt arbeidsmiljø for alle våre ansatte. Sykefraværet i konsernet var på totalt 4,81% i 2023. Sammenlignet med 2022, har det vært en nedgang på 5%. Sykefraværet i konsernet var på totalt 9,97% i 2022, som skyldes langtidssykemelding på tre ansatte hvorav en ansatt har kronisk sykdom.

Konsernet har tiltak som treningstilbud for ansatte på hovedkontoret og behandlingforsikring.

Konsernet har verneombud, som har bidratt positivt til driften.

Likestilling og diskriminering

I L.A. Lund er vi engasjert i å fremme likestilling og mangfold på arbeidsplassen. Vi erkjenner betydningen av å skape et inkluderende miljø der alle ansatte opplever å ha like muligheter og føle seg ivaretatt uavhengig av alder, kjønnsidentitet, seksuell orientering, funksjonsevne, etnisk bakgrunn og arbeids- og livserfaring.

Vi legger vekt på å skape like muligheter for karriereutvikling og fremme en kultur som oppmuntrer til åpenhet og inkludering.

Vi er imidlertid oppmerksomme på behovet for fortsatt forbedring når det gjelder kjønnsbalansen blant våre ansatte. Ved utgangen av 2023 var for eksempel kjønnsbalansen i konsernet 10 menn og 1 kvinne. Dette understreker viktigheten av å fortsette vårt arbeid med



å implementere tiltak for å fremme likestilling og øke mangfoldet i organisasjonen. Vi tror på verdien av et mangfoldig arbeidsmiljø og er fast bestemt på å fortsette å styrke vår innsats for å oppnå dette målet i selskapet.

Styret består av fire kvinner og tre menn.

Ytelser til ledende personer

Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen.

Styret fastsetter hvert år administrerende direktørs lønn og betingelser basert på årlig evaluering. Administrerende direktør fastsetter årlig godtgjørelse til de øvrige medlemmene av ledelsen i selskapet. Godtgjørelse for ledende ansatte i L.A. Lund består av fast grunnlønn og tilleggsgytelser. Tilleggsgytelsene er bonus, pensjonsordning og naturalytelser.

Bærekraft og miljørapportering

Selskapet har inneværende år hatt primært fokus på åpenhetsloven. Rapport ligger på selskapets hjemmeside: www.lalund.no. Åpenhetsloven er en norsk lov som skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester.

Det ble i desember satt i gang arbeidet med å gjennomføre en dobbelt vesentlighetsanalyse. Resultatet kom i første kvartal 2024, og danner et godt utgangspunkt for å prioritere arbeidet i den neste strategiperioden, og samtidig få en gradvis tilpasning inn mot EUs Taksonomi.

Konsernet kjenner på nåværende tidspunkt ikke til graden av utslipp fra eiendommene, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader. Det vil derfor i 2024 bli satt fokus på å rapportere på klimagassutslipp for å samle data, slik at selskapet har anledning til å redusere utslipp der det er mulighet for dette.

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. En betydelig del av miljøarbeidet konsentrerer seg om etablering av systemer for å redusere energiforbruk til oppvarming og belysning. Konsernet har en aktiv ENØK strategi og har i tillegg inngått miljøavtaler med de største leietakere for å bidra til ivaretagelse av miljøet. Ved ombygging og vedlikehold av konsernets eiendommer er det en målsetting at det skal benyttes varige energi- og miljøvennlige løsninger. Konsernet har en aktiv holdning til bærekraft tilpasset eiendomsvirksomheten.

Miljø- og bærekraftrapport for 2023 og rapporten knyttet til Åpenhetsloven blir publisert på selskapets hjemmeside innen utløpet av juni 2024.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styret og daglig leder med en dekning på inntil kr 50 mill.



Sted: Oslo, 26. april 2024

Øivind Solbakken
Styreleder

Thor Thoeneie
Styremedlem

Camilla McKee Halden
Styremedlem

Catalina Charrière
Styremedlem

Camilla Kristiansen Lunne
Styremedlem

Anne Lund Hus
Styremedlem

Kristin Folge
Administrerende direktør

Gunnar Petter Lund
Styremedlem



MORSELSKAP			L. A. LUND AS (alle tall i NOK 1.000)		KONSERN	
<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Note</u>	RESULTATREGNSKAP	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER						
DRIFTSINNEKTER						
34 073	28 950	2	Leieinntekter, forretningsførsel etc		135 945	122 672
218	0		Andre driftsinntekter		23 519	25 644
<u>34 291</u>	<u>28 950</u>		Sum driftsinntekter		<u>159 464</u>	<u>148 316</u>
DRIFTSKOSTNADER						
21 268	18 936	11	Lønn og sosiale kostnader	11	21 532	19 156
41	17	1	Ordinære av- og nedskrivninger	1	40 838	33 477
12 513	12 168	11	Andre driftskostnader	11	54 838	71 031
<u>33 822</u>	<u>31 121</u>		Sum driftskostnader		<u>117 208</u>	<u>123 664</u>
<u>469</u>	<u>-2 171</u>		DRIFTSRESULTAT		<u>42 256</u>	<u>24 652</u>
FINANSPOSTER						
23 283	15 146	2	Renteinntekter		299	3 121
50 468	46 707	2	Utdelinger fra datterselskaper		0	0
0	0		Resultat tilknyttede selskaper		-8 289	-3 517
21 800	-36 600	2	Verdijustering datterselskaper		0	0
0	0		Resultat finansielle omløpsmidler	6	44 527	-29 968
-35 666	-28 421	2	Rentekostnader		-34 519	-29 991
-460	-382		Diverse finanskostnader		-527	-384
<u>59 425</u>	<u>-3 550</u>		NETTO FINANSPOSTER		<u>1 491</u>	<u>-60 739</u>
<u>59 894</u>	<u>-5 721</u>		RESULTAT FØR SKATTER		<u>43 748</u>	<u>-36 087</u>
-7 807	-6 106	12	Skatter	12	-6 977	-2 856
<u>52 087</u>	<u>-11 827</u>		ORDINÆRT RESULTAT		<u>36 770</u>	<u>-38 943</u>
<u>52 087</u>	<u>-11 827</u>		ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		<u>36 770</u>	<u>-38 943</u>
			Minoritetsinteresser		-93	-93
<u>52 087</u>	<u>-11 827</u>		ÅRSOVERSKUDD		<u>36 863</u>	<u>-38 850</u>
OVERFØRINGER						
40 511	35 447		Overført fra annen innskutt egenkapital			
-40 511	-35 447		Avsatt til utbytte			
<u>52 087</u>	<u>-11 827</u>		Overført til/fra annen egenkapital			
<u>52 087</u>	<u>-11 827</u>		SUM OVERFØRINGER			



MORSELSKAP			L. A. LUND AS (alle tall i NOK 1.000)		KONSERN		
<u>31-des-23</u>	<u>31-des-22</u>	<u>Note</u>	EIENDELER	<u>Note</u>	<u>31-des-23</u>	<u>31-des-22</u>	
			ANLEGGSMIDLER				
			Varige driftsmidler				
0	0		Tomter, bygninger mv		1 359 666	1 391 967	
150	42		Maskiner, inventar, biler		2 786	2 330	
0	0		Anlegg under utførelse		0	0	
<u>150</u>	<u>42</u>	1	Sum varige driftsmidler	1, 10	<u>1 362 452</u>	<u>1 394 297</u>	
			Finansielle anleggsmidler				
1 289 304	1 256 820	2	Investeringer i datterselskaper		0	0	
131 052	61 809	3	Investering i tilknyttede selskaper	3	113 137	57 967	
	1		Investeringer i andre aksjer og andeler	4	7 564	5 363	
300 319	338 342	2	Konsernfordringer		0	0	
5 869	44 345	3, 5	Andre langsiktige fordringer	3, 5	5 869	44 345	
<u>1 726 544</u>	<u>1 701 316</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>126 570</u>	<u>107 675</u>	
<u>1 726 694</u>	<u>1 701 358</u>		Sum anleggsmidler		<u>1 489 021</u>	<u>1 501 972</u>	
			OMLØPSMIDLER				
			Fordringer				
15 769	12 198	2	Kundefordringer		4 071	5 956	
5 601	1 488		Andre fordringer		11 628	5 783	
<u>21 370</u>	<u>13 686</u>	5	Sum fordringer	5	<u>15 699</u>	<u>11 739</u>	
			Investeringer				
0	0		Kortsiktige plasseringer	6	345 700	334 439	
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum investeringer		<u>345 700</u>	<u>334 439</u>	
			Bankinnskudd, kontanter etc.				
782	7 395	7	Sum omløpsmidler	7	1 297	19 075	
<u>22 152</u>	<u>21 081</u>		SUM EIENDELER		<u>362 696</u>	<u>365 253</u>	
<u>1 748 846</u>	<u>1 722 439</u>				<u>1 851 717</u>	<u>1 867 225</u>	



MORSELSKAP			L. A. LUND AS (alle tall i NOK 1.000)		KONSERN		
<u>31-des-23</u>	<u>31-des-22</u>	<u>Note</u>	EGENKAPITAL OG GJELD	<u>Note</u>	<u>31-des-23</u>	<u>31-des-22</u>	
			EGENKAPITAL				
			Innskutt egenkapital				
50 639	50 639	8	Aksjekapital	8	50 639	50 639	
10 639	10 639		Overkurs		10 639	10 639	
160 027	200 538		Innskutt annen egenkapital		160 027	200 538	
<u>221 305</u>	<u>261 816</u>		Sum innskutt egenkapital		<u>221 305</u>	<u>261 816</u>	
			Opptjent egenkapital				
562 586	510 499		Annen egenkapital		568 131	537 011	
<u>562 586</u>	<u>510 499</u>		Sum opptjent egenkapital		<u>568 131</u>	<u>537 011</u>	
<u>783 891</u>	<u>772 315</u>	9	Sum egenkapital	9	<u>789 436</u>	<u>798 827</u>	
			MINORITETSINTERESSER				
			Minoritetsinteresser		325	324	
			AVSETNING FOR FORPLIKTELSER				
479	557	12	Utsatt skatt	12	34 385	33 278	
<u>479</u>	<u>557</u>		Sum avsetning for forpliktelser		<u>34 385</u>	<u>33 278</u>	
			LANGSIKTIG GJELD				
785 500	785 500	10	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	954 000	954 000	
122 585	118 177	2	Konsemgjeld		0	0	
0	0		Annen langsiktig gjeld		426	337	
<u>908 085</u>	<u>903 677</u>		Sum langsiktig gjeld		<u>954 426</u>	<u>954 337</u>	
			KORTSIKTIG GJELD				
88	0		Gjeld til kredittinstitusjoner mv		88	0	
1 726	2 203		Leverandørgjeld		9 946	11 224	
4 874	2 222	12	Betalbar skatt	12	5 870	3 230	
1 212	1 836		Skyldige offentlige avgifter mv		1 971	2 024	
40 511	35 447		Avsatt utbytte		40 603	35 540	
7 980	4 183		Annen kortsiktig gjeld		14 668	28 442	
<u>56 391</u>	<u>45 891</u>		Sum kortsiktig gjeld		<u>73 146</u>	<u>80 460</u>	
<u>964 955</u>	<u>950 124</u>		Sum gjeld		<u>1 061 957</u>	<u>1 068 075</u>	
<u>1 748 846</u>	<u>1 722 439</u>		SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 851 717</u>	<u>1 867 225</u>	

Signert elektronisk
Oslo den 26. april 2024

Øivind Solbakken
Styrets leder

Catalina Charriere
Styremedlem

Camilla McKee Halden
Styremedlem

Anne Lund Hus
Styremedlem

Gunnar P. Lund
Styremedlem

Camilla Kristiansen Lunne
Styremedlem

Thor Thoeneie
Styremedlem

Kristin Folge
Administrerende direktør



L. A. LUND AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter er medtatt som driftsinntekter som inntektsføres i samsvar med opptjeningsprinsippet. Datterselskapers aktiviteter vedr investeringsaktiviteter er medtatt som finansposter.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. 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 tilstede.

Konsernbidrag, utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskap inntektsføres på utbetalingstidspunktet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Finansielle børsnoterte omløpsmidler vurderes til markedsverdi. Verdiendringer resultatføres.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Merverdier i tomter og bygninger er ført netto etter neddiskontert verdi av utsatt skatt. I denne beregning er også hensyntatt at det evt fremtidige salg antas å skje ved salg av aksjer.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer selskaper man har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er ervervet eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Merverdier i tomter og bygninger på konserndannelsestidspunktet er estimert.

Noter side 1 av 7 sider.



Regnskapsprinsipper, fortsatt

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %).

Tilknyttede selskaper er innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

Evt. avhendelse av tilknyttede selskaper er beregnet pr 1.1 i regnskapsåret, mens selskaper som er ervervet i året medtas fra tidspunktet da kontroll oppnås.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

Alle tall i notene er angitt i tusen kr. med mindre annet er opplyst.

Note 1 Driftsmidler

<u>Morselskap</u>	<u>Inventar mv.</u>
Anskaffelseskost 1.1.	62
Tilgang kjøpte driftsmidler	149
Avgang solgte driftsmidler	
Anskaffelseskost 31.12	211
Akkumulert av- og nedskrivning 31.12	-61
Balanseført verdi pr. 31.12	150

Årets avskrivninger 41

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til: 5 år

<u>Konsern</u>	<u>Tomter</u>	<u>Bygninger og teknisk</u>	<u>Inventar og transportmidler</u>	<u>Anlegg under utførelse</u>	<u>Sum varige driftsmidler</u>
Anskaffelseskost pr 01.01	422 581	1 391 037	2 766	-	1 816 384
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 467	7 767	1 074	-	10 308
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	424 048	1 398 804	3 840	-	1 826 692
Akkumulert av- og nedskrivning 1.1		-422 967	-436		-423 403
Årets avskrivninger		-33 119	-619		-33 738
Årets nedskrivninger		-7 100			-7 100
Akkumulert av- og nedskrivning 31.12		-463 186	-1 055	-	-464 241
Balanseført verdi pr. 31.12	424 048	935 618	2 786	-	1 362 451

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til: 50-100 år 16-20 år

Fordeling av merverdier på tomter og eiendommer på konserndannelses tidspunktet er estimert. Merverdier i tomter og bygninger er ført netto etter neddiskontert verdi av utsatt skatt.



Note 2 Datterselskap

	Kontor	Eierandel	Ervervet	Bokført verdi
Grorud Industrieiendommer AS	Oslo	100 %	01.10.07	118 983
LG Finans AS	Oslo	100 %	01.10.07	262 244
Lund Alnabru AS	Oslo	100 %	08.11.19	111 926
Lund Asker AS	Oslo	100 %	21.06.19	118 214
Lund Eidsvoll AS	Oslo	100 %	01.10.07	32 502
Lund Grorud AS	Oslo	100 %	01.10.07	162 715
Lund Kalbakken AS	Oslo	100 %	24.07.19	71 731
Lund Larvik AS	Oslo	100 %	30.06.10	70 506
Lund Lillestrøm AS	Oslo	100 %	07.07.16	64 970
Lund Skytta AS	Oslo	100 %	19.12.17	55 048
Lund Øya AS	Oslo	100 %	31.12.10	58 508
Lund Stanseveien AS	Oslo	97 %	30.10.20	113 970
Lund Ås AS	Oslo	100 %	03.10.22	47 987
				<u>1 289 304</u>

I morselskapet er det foretatt en reversering av nedskrivning på aksjene i LG Finans AS MNOK 36,6 som motsvarer verdiendringen av finansporteføljen i selskapet.

I morselskapet er det videre foretatt en nedskrivning av aksjene i Lund Ås AS med MNOK 14,8.

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter/kostnader	2023	2022
Inntektsført forretningsførerhonorar	27 683	22 149
Renteinntekter	23 007	14 955
Inntektsført utbytte fra døtre	3 010	3 010
Inntektsført konsernbidrag	47 459	43 697
Rentekostnader	9 982	4 611

Mellomværende	2023	2022
Langsiktige fordringer	300 319	338 342
Kundefordringer	15 074	11 632
Langsiktig gjeld	122 585	118 177

Mellomværende i konsernkontosystemet og foreslått konsernbidrag er nettoført som langsiktige poster i morselskapets regnskap.

Det er ikke avtalt avdragsplan på fordringer og gjeld gjennom konsernkontosystemet eller øvrig konsernmellomværende.

Note 3 Tilknyttede selskap

<u>Morselskap</u>	Dal Butikk- eiendom AS	Offentlig Boliginvest AS	Attivo AS
	Anskaffelsestidspunkt	7.3.14	31.12.18
Forretningskontor	Oslo	Oslo	Oslo
Eierandel	50,0%	49,9%	39,8%
Årets totale resultat	-172	69	-20 697
Mottatt utbytte	0	0	0
Bokført total egenkapital	1 847	47 148	243 755
Bokført verdi i morselskap	966	24 439	105 647

For Oslo Offentlig Boliginvest AS og Attivo AS er tall fra urevidert konsernregnskap benyttet.

Morselskapet er forpliktet til å skyte inn ytterligere MNOK 45,6 i Attivo AS på nærmere bestemte vilkår. Dette vil gi en eierandel på 45,3%



Note 3 Tilknyttede selskap, forts.

Mellomværende	2023	2022
Langsiktige fordringer	1 369	39 845
Kundefordringer	-	4

Note 4 Andre investeringer

Konsernet eier 1,5% av Serendipity Partners Fund AS, gjenværende investeringsforpliktelse utgjør MNOK 8.

Note 5 Fordringer

Øvrige langsiktige fordringer har forfall mer enn ett år fra balansedato.

Note 6 Finansielle omløpsmidler konsern

Markedsbaserte investeringer	Kostpris	Bokført verdi	Markedsverdi	Årets verdi-justering
Aksjefond	136 949	165 461	165 461	
Obligasjonsfond	173 637	180 239	180 239	
Sum	310 586	345 700	345 700	35 111

Resultat ved realisasjon av verdipapirer samt verdikorreksjoner er nettoført under finansielle poster.

Netto resultat finansielle omløpsmidler	2023	2022
Gevinst ved avhendelse	13 398	16 387
Renteinntekt verdipapirfond	2 292	2 263
Utdeling fra IS	-	2 602
Tap ved avhendelse	-6 553	-4 015
Årets verdijustering kortsiktige plasseringer	35 111	-47 614
Årets verdijustering langsiktige plasseringer	-	-
Andre resultatposter	279	409
Resultat finansielle omløpsmidler	44 527	-29 968

Note 7 Bundne bankinnskudd

Av selskapets og konsernets bankinnskudd er TNOK 769 bundne skattetrekksmidler.

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital (kr.)
Ordinære aksjer	5 063 900	10	50 639 000

Alle aksjer har like rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel	
AS Ella	1 063 636	21,0 %	
Kristin Lund AS	711 719	14,1 %	
Lund Mestre AS	711 719	14,1 %	
Vagant Invest AS	Styremedlem	711 719	14,1 %
Share Invest AS	Styremedlem	423 400	8,4 %
Torekov Invest AB	Styremedlem	389 472	7,7 %
ELL Invest AS		350 745	6,9 %
PAL Invest AS		350 745	6,9 %
LMC Invest AS	Styremedlem	350 745	6,9 %
Totalt antall aksjer	5 063 900	100,0 %	

Noter side 4 av 7 sider.



Note 9 Egenkapital

<u>Morselskap</u>	Overkurs-		Annen		Sum
	Aksjekapital	fond	innskutt EK	Annen EK	
Egenkapital pr 01.01	50 639	10 639	200 539	510 499	772 315
Årets resultat				52 087	52 087
Avsatt til utbytte			-40 511		-40 511
Egenkapital pr 31.12	50 639	10 639	160 028	562 586	783 891

<u>Konsern</u>	Overkurs-		Annen		Sum
	Aksjekapital	fond	innskutt EK	Annen EK	
Egenkapital pr 01.01	50 639	10 639	200 539	537 010	798 827
Årets resultat				36 863	36 863
Avsatt til utbytte			-40 511	-89	-40 600
Egenkapitaltransaksjoner /estimatkorreksjoner				-5 654	-5 654
Egenkapital pr 31.12	50 639	10 639	160 028	568 131	789 436

Note 10 Gjeld, pantstillelser, kausjons- og garantiforpliktelser

Av konsernets langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner har MNOK 152 forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

Langsiktig gjeld er sikret ved pant i datterselskapenes eiendommer.

<u>Morselskap</u>	2023	2022
Kausjonsforpliktelser overfor konsernets bankforbindelse	-	20 000

<u>Konsern</u>	2023	2022
Totalt pantheftelser	2 310 000	2 455 000
Bokført verdi av eiendommer stillet som sikkerhet	519 368	527 337
Bokført verdi av aksjer stillet som sikkerhet	113 970	

Det er stillet urådighetserklæring overfor selskapets bankforbindelse i enkelte av eiendommene.

Kausjonsforpliktelser overfor konsernets bankforbindelse	200 000	195 000
--	---------	---------

Morselskapet har inngått SWAP-avtaler for renter med en netto positiv verdi MNOK 42 pr 31.12. som er nåverdien av fremtidige sparte renter i forhold til gjeldende markedsrente.

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, ytelser til daglig leder og revisor

<u>Morselskap</u>	2023	2022
Lønnskostnader		
Lønn mv	13 739	12 744
Styreonorar	1 949	1 379
Arbeidsgiveravgift	2 894	2 404
Pensjonsforsikring	1 726	1 424
Andre lønnsrelaterte ytelser	960	986
Sum	21 268	18 936

Gjennomsnittlig antall ansatte	10,5	10,5
--------------------------------	------	------

Selskapets ansatte har resultatavhengig bonus i tillegg til fast lønn.

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

Noter side 5 av 7 sider.



Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, ytelser til daglig leder og revisor, fortsatt

	Daglig leder	Styret
Lønn, bonus etc	3 282	1 570
Annen godtgjørelse	369	

Ytelser til daglig leder omfatter tidligere og ny daglig leder totalt.

Daglig leder har på linje med øvrige ansatte en resultatavhengig bonus i tillegg til fast lønn. Daglig leder har rett til 6 måneders sluttvederlag ved eventuell oppsigelse.

Det er ydet lån til tidligere daglig leder med TNOK 1.500. Lånet renteberegnes etter normrentesatsen og løper inntil videre. Det er stillet sikkerhet i fast eiendom for lånet. I tillegg er ydet lån til tidligere daglig leders selskap med TNOK 3.000 ifm investering i aksjer. Lånet renteberegnes på nærmere vilkår ift NIBOR-rente tillagt en margin.. Det er stillet sikkerhet i aksjene for lånet.

Det er ikke etablert forpliktelser overfor styret ved et eventuelt opphør av vervet.

<u>Konsern</u>	2023	2022
Lønn	13 739	12 744
Styrehonorar	2 186	1 569
Arbeidsgiveravgift	2 921	2 428
Pensjonsforsikring	1 726	1 424
Andre lønnsrelaterte ytelser	961	992
Sum	21 533	19 156
Gjennomsnittlig antall ansatte	10,5	10,5

I morselskapet er det kostnadsført TNOK 235 ex. mva i honorar til revisor, hvorav TNOK 134 er lovpålagt revisjon og TNOK 101 er andre tjenester.

For konsernet er det kostnadsført TNOK 664 ex. mva i honorar til revisor, hvorav TNOK 410 er lovpålagt revisjon og TNOK 235 er andre tjenester.

Note 12 Skatt

Morselskap

<u>Skattemessig resultat</u>	2023	2022
Resultat før skatter	59 894	-5 720
Endring i midlertidige forskjeller	352	667
Permanente forskjeller	-24 407	34 862
Mottatt, ikke resultatført konsernbidrag	-	4 914
Årets skattepliktige inntekt	35 840	34 723
Avgitt konsernbidrag	-13 687	-24 622
Grunnlag betalbar skatt	22 153	10 101

<u>Skatter i resultatregnskapet består av:</u>	2023	2022
Årets betalbare skatt	4 874	2 222
Skattedel av ikke resultatført konsernbidrag	-	-1 386
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	3 011	5 417
Resultatførte endring i utsatt skatt / -skattefordel	-77	-147
Sum årets skattekostnad	7 807	6 106

<u>Midlertidige forskjeller består av:</u>	2023	2022	Endring
Driftsmidler	-53	-258	-205
Gevinst og tapskonto	2 231	2 788	557
Sum midlertidige forskjeller	2 178	2 530	352
Utsatt skatt, 22% herav	479	557	77

Noter side 6 av 7 sider.



Note 12 Skatt, fortsatt

Konsern

Skattemessig resultat	2023	2022
Resultat før skatter	43 748	-36 088
Endring i midlertidige forskjeller	1 567	-1 710
Permanente forskjeller	-18 636	52 479
Grunnlag betalbar skatt	26 680	14 681

Skatter i resultatregnskapet består av:	2023	2022
Årets betalbare skatt	5 870	330
Resultatførte endring i utsatt skatt / -skattefordel	1 107	-374
Sum årets skattekostnad	6 977	-44

Midlertidige forskjeller består av:	2023	2022	Endring
Driftsmidler	149 900	150 408	508
Fordringer	-1 843	-1 191	652
Gevinst og tapskonto	1 632	2 039	407
Finansielle poster	6 602	0	-6 602
Sum midlertidige forskjeller	156 291	151 256	-5 035

Netto utsatt skatt, 22% herav	34 385	33 278	-1 107
-------------------------------	--------	--------	--------

Merverdier i tomter og bygninger er ført netto etter neddiskontert verdi av utsatt skatt. I denne beregning er også hensyntatt at evt fremtidige salg antas å skje ved salg av aksjer. Det fremkommer således ikke utsatt skattegjeld på disse merverdier.



MORSELSKAP		L. A. LUND AS (alle tall i NOK 1.000)		KONSERN	
2023	2022	KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01-31.12		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
59 894	-5 721	Resultat før skatt		43 748	-36 088
-2 222	-5 407	Betalt skatt		-3 230	-6 253
41	17	Ordinære avskrivninger		40 838	33 477
-21 800	36 600	Opp-/nedskrivninger av datterselskaper			
-4 048	155	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		607	4 245
3 173	-1 091	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-12 415	14 916
35 038	24 553	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		69 548	10 297
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-13 695	-83 423	Netto investeringer i datterselskaper			
-69 243	-33 013	Netto endring i andre finansinvesteringer		-68 632	59 681
-149	-41	Investeringer i varige driftsmidler		-10 308	-126 502
-83 087	-116 477	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-78 940	-66 821
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
34 363	-38 549	Netto endring av utlån		32 631	-40 327
42 431	120 243	Netto endring av konsernmellomværende			
-	-	Netto endring av langsiktig gjeld ellers		89	99 516
-	-	Netto andre egenkapitalendringer		-5 654	-1 630
-35 447	-30 383	Utbetaling av utbytte		-35 540	-30 473
41 347	51 312	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-8 474	27 086
-6 702	-40 612	Netto endring i likvider i året		-17 866	-29 437
7 395	48 007	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		19 075	48 512
694	7 395	Bankinnskudd / kassekreditt per 31.12		1 208	19 075