



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 514 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDLORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hytteveien 11
1542 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Johansen, Thor Einar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.09.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 30.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		981 276	4 455 018
Annen driftsinntekt		6 263 661	6 059 164
Sum inntekter		7 244 937	10 514 183
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			-34 899 629
Varekostnad	2	782 948	39 214 444
Lønnskostnad	3	6 735 349	6 457 569
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 015 440	1 975 259
Annen driftskostnad	3	16 474 464	16 632 598
Sum kostnader		26 008 202	29 380 241
Driftsresultat		-18 763 264	-18 866 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	50 111 340	45 792 463
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 186 537	5 050 686
Annen renteinntekt		181 515	76 239
Annen finansinntekt	5	51 824 723	17 397 839
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		22 167	196 369
Sum finansinntekter		103 326 282	68 513 596
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	14 992 293	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 034 237	1 301 690
Annen rentekostnad		62 596 803	50 559 155
Annen finanskostnad		21 004	206 034
Sum finanskostnader		81 644 337	52 066 879
Netto finans		21 681 945	16 446 717
Resultat før skattekostnad		2 918 681	-2 419 341
Skattekostnad på resultat	7	-7 161 048	-4 124 456



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat		10 079 729	1 705 115
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 079 729	1 705 115
Totalresultat		10 079 729	1 705 115
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		10 079 729	1 705 115
Sum overføringer og disponeringer		10 079 729	1 705 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	16 664 343	9 503 295
Sum immaterielle eiendeler		16 664 343	9 503 295
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	36 541 160	34 721 985
Maskiner og anlegg	4	98 340	138 293
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	10 781 616	6 918 478
Sum varige driftsmidler		47 421 116	41 778 755
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	343 408 438	530 170 750
Lån til foretak i samme konsern	6	193 388 197	184 698 309
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 423 951	4 423 951
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 8	11 791 405	11 333 733
Andre langsiktige fordringer	8, 9	7 599 099	2 502 321
Sum finansielle anleggsmidler		560 611 091	733 129 065
Sum anleggsmidler		624 696 551	784 411 116
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	31 569 619	40 283 159
Fordringer			
Kundefordringer		394 737	619 724
Andre kortsiktige fordringer	9	1 970 232	8 174 403
Konsernfordringer	6	50 111 340	47 679 360
Sum fordringer	9	52 476 309	56 473 487
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		12 022	9 854
Sum investeringer		12 022	9 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 406 393	8 077 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 406 393	8 077 675
Sum omløpsmidler		85 464 342	104 844 175
SUM EIENDELER		710 160 893	889 255 291

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	130 000	128 756
Overkurs		23 158 934	
Sum innskutt egenkapital		23 288 934	128 756

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		12 607 556	2 527 827
Sum opptjent egenkapital		12 607 556	2 527 827

Sum egenkapital	11	35 896 490	2 656 583
------------------------	----	-------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	545 871 832	763 298 303
Langsiktig konserngjeld	6, 9	99 243 167	83 602 713
Sum annen langsiktig gjeld		645 114 999	846 901 016

Sum langsiktig gjeld		645 114 999	846 901 016
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	6	2 416 891	1 850 932
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		421 336	255 355
Kortsiktig konserngjeld	6	2 485 240	3 698 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld		23 825 936	33 892 581
Sum kortsiktig gjeld		29 149 404	39 697 692
Sum gjeld		674 264 403	886 598 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		710 160 893	889 255 291



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 756706

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 514 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDLORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hytteveien 11
1542 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Johansen, Thor Einar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.09.2025

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 22.09.2025



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		981 276	4 455 018
Annen driftsinntekt		6 263 661	6 059 164
Sum inntekter		7 244 937	10 514 183
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			-34 899 629
Varekostnad	2	782 948	39 214 444
Lønnskostnad	3	6 735 349	6 457 569
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 015 440	1 975 259
Annen driftskostnad	3	16 474 464	16 632 598
Sum kostnader		26 008 202	29 380 241
Driftsresultat		-18 763 264	-18 866 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	50 111 340	45 792 463
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 186 537	5 050 686
Annen renteinntekt		181 515	76 239
Annen finansinntekt	5	51 824 723	17 397 839
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		22 167	196 369
Sum finansinntekter		103 326 282	68 513 596
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	14 992 293	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 034 237	1 301 690
Annen rentekostnad		62 596 803	50 559 155
Annen finanskostnad		21 004	206 034
Sum finanskostnader		81 644 337	52 066 879
Netto finans		21 681 945	16 446 717
Resultat før skattekostnad		2 918 681	-2 419 341
Skattekostnad på resultat	7	-7 161 048	-4 124 456
Årsresultat		10 079 729	1 705 115
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 079 729	1 705 115



Totalresultat	10 079 729	1 705 115
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	10 079 729	1 705 115
Sum overføringer og disponeringer	10 079 729	1 705 115



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	16 664 343	9 503 295
Sum immaterielle eiendeler		16 664 343	9 503 295
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	36 541 160	34 721 985
Maskiner og anlegg	4	98 340	138 293
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	10 781 616	6 918 478
Sum varige driftsmidler		47 421 116	41 778 755
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	343 408 438	530 170 750
Lån til foretak i samme konsern	6	193 388 197	184 698 309
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 423 951	4 423 951
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 8	11 791 405	11 333 733
Andre langsiktige fordringer	8, 9	7 599 099	2 502 321
Sum finansielle anleggsmidler		560 611 091	733 129 065
Sum anleggsmidler		624 696 551	784 411 116
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	31 569 619	40 283 159
Fordringer			
Kundefordringer		394 737	619 724
Andre kortsiktige fordringer	9	1 970 232	8 174 403
Konsernfordringer	6	50 111 340	47 679 360
Sum fordringer	9	52 476 309	56 473 487
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		12 022	9 854
Sum investeringer		12 022	9 854
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 406 393	8 077 675



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 406 393	8 077 675
Sum omløpsmidler		85 464 342	104 844 175
SUM EIENDELER		710 160 893	889 255 291
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	130 000	128 756
Overkurs		23 158 934	
Sum innskutt egenkapital		23 288 934	128 756
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 607 556	2 527 827
Sum opptjent egenkapital		12 607 556	2 527 827
Sum egenkapital	11	35 896 490	2 656 583
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 12	545 871 832	763 298 303
Langsiktig konserngjeld	6, 9	99 243 167	83 602 713
Sum annen langsiktig gjeld		645 114 999	846 901 016
Sum langsiktig gjeld		645 114 999	846 901 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	2 416 891	1 850 932
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		421 336	255 355
Kortsiktig konserngjeld	6	2 485 240	3 698 824
Annen kortsiktig gjeld		23 825 936	33 892 581
Sum kortsiktig gjeld		29 149 404	39 697 692
Sum gjeld		674 264 403	886 598 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		710 160 893	889 255 291



Organisasjonsnr: 986 514 791
LANDLORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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.



Til generalforsamlingen i Landlord Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landlord Eiendom AS som viser et overskudd på kr 10 079 729. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: YKSEY-FB5CS-A49YX-DW53Z-Of5TD-VZQ45



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YK3EY-FB5CS-A49YX-DW53Z-OF5TD-VZQ45



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rune Madsen

Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2025-09-17 14:02:03 UTC



QES



Rune Madsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2025-09-17 14:02:03 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkket: YKSEY-F5CS-A49YX-DW53Z-OF5TD-VZQ45

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

Landlord Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet
Revisjonsberetning

Pennco Dokumentnr: 25Q69-217P7-5HJVU-LINUJ-GZQ9G-H8RK8

Org.nr.: 986 514 791



RESULTATREGNSKAP

LANDLORD EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		981 276	4 455 018
Annen driftsinntekt		6 263 661	6 059 164
Sum driftsinntekter		7 244 937	10 514 183
Varekostnad	2	782 948	39 214 444
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	-34 899 629
Lønnskostnad	3	6 735 349	6 457 569
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 015 440	1 975 259
Annen driftskostnad	3	16 474 464	16 632 598
Sum driftskostnader		26 008 202	29 380 241
Driftsresultat		-18 763 264	-18 866 058
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	5	50 111 340	45 792 463
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 186 537	5 050 686
Annen renteinntekt		181 515	76 239
Annen finansinntekt	5	51 824 723	17 397 839
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		22 167	196 369
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	14 992 293	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 034 237	1 301 690
Annen rentekostnad		62 596 803	50 559 155
Annen finanskostnad		21 004	206 034
Resultat av finansposter		21 681 945	16 446 717
Resultat før skattekostnad		2 918 681	-2 419 341
Skattekostnad på resultat	7	-7 161 048	-4 124 456
Årsresultat		10 079 729	1 705 115
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		10 079 729	1 705 115
Sum overføringer		10 079 729	1 705 115

Pennco Dokumentnr: 25Q69-217P7-SHJVU-LNUJI-GZQ9G-H8RK8



BALANSE

LANDLORD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	16 664 343	9 503 295
Sum immaterielle eiendeler		16 664 343	9 503 295
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	36 541 160	34 721 985
Maskiner og anlegg	4	98 340	138 293
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	10 781 616	6 918 478
Sum varige driftsmidler		47 421 116	41 778 755
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	343 408 438	530 170 750
Lån til foretak i samme konsern	6	193 388 197	184 698 309
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 423 951	4 423 951
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 8	11 791 405	11 333 733
Andre langsiktige fordringer	8, 9	7 599 099	2 502 321
Sum finansielle anleggsmidler		560 611 091	733 129 065
Sum anleggsmidler		624 696 551	784 411 116
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	31 569 619	40 283 159
FORDRINGER			
Kundefordringer		394 737	619 724
Andre kortsiktige fordringer	9	1 970 232	8 174 403
Konsernfordringer	6	50 111 340	47 679 360
Sum fordringer	9	52 476 309	56 473 487
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer		12 022	9 854
Sum investeringer		12 022	9 854
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 406 393	8 077 675
Sum omløpsmidler		85 464 342	104 844 175
Sum eiendeler		710 160 893	889 255 291

LANDLORD EIENDOM AS

SIDE 3

Penneo Dokumentnøkkel: 25Q69-217P7-5HJVU-LNUJI-GZQ9G-H8RK8



BALANSE

LANDLORD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	130 000	128 756
Overkurs		23 158 934	0
Sum innskutt egenkapital		23 288 934	128 756
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		12 607 556	2 527 827
Sum opptjent egenkapital		12 607 556	2 527 827
Sum egenkapital	11	35 896 490	2 656 583
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	545 871 832	763 298 303
Langsiktig konserngjeld	6, 9	99 243 167	83 602 713
Sum annen langsiktig gjeld		645 114 999	846 901 016
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	6	2 416 891	1 850 932
Skyldig offentlige avgifter		421 336	255 355
Konserngjeld	6	2 485 240	3 698 824
Annen kortsiktig gjeld		23 825 936	33 892 581
Sum kortsiktig gjeld		29 149 404	39 697 692
Sum gjeld		674 264 403	886 598 709
Sum egenkapital og gjeld		710 160 893	889 255 291

Vestby, 17.09.2025
Styret i Landlord Eiendom AS

Johansen, Thor Einar
styreleder/daglig leder

Pennneo Dokumentnrøkkel: 25Q69-217P7-SHJVU-LNUJI-GZQ9G-H8RK8



NOTER 2024 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er morselskap og konsernspiss. Selskapet og konsernet har valgt å følge unntaksreglene som gjelder for små foretak slik at konsernregnskap ikke blir utarbeidet. Dette er nytt fra og med 2024, da terskelverdier og foretakskategorier i regnskapsloven er endret fra og med regnskapsår som starter 01.01.2024 eller senere.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen til morselskapet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.



NOTER 2024 FOR LANDLORD EIENDOM AS

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.

Note 1 Hendelser etter balansedagen

Selskapets langsiktige fordring på datterselskapet Hyttelveien 62 AS, kr 85 625 551, har blitt konvertert til aksjekapital og overkurs i datterselskapet i 2025.

Note 2 Varer

Varelager	2024	2023
Lager av varer under tilvirkning	1 980 949	1 980 949
Lager av innkjøpte handelsvarer	29 588 670	38 302 210
Sum varelager	31 569 619	40 283 159

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Lager av varer under tilvirkning gjelder påløpte kostnader i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjekter i egenregi, i det vesentligste tomtkostnader og foreløpige byggekostnader.

Lager av innkjøpte varer gjelder to eiendommer og biler som er for videresalg, derav klassifisering som varelager.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	5 548 991	5 321 704
Arbeidsgiveravgift	930 607	820 285
Pensjonskostnader	88 853	97 437
Andre ytelser	166 898	218 143
Sum	6 735 349	6 457 569

Selskapet har i 2024 sysselsatt 5 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

REVISOR



NOTER 2024 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 148 250 ekskl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 165 075 ekskl. mva.

I "andre tjenester" inngår teknisk bistand i forbindelse med utarbeidelse av skattemelding og aksjonærregisteroppgaver, teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, arbeid og revisoruttalelser i forbindelse med kapitalendringer m.v..

Note 4 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	348 582	11 806 384	37 043 015	49 197 981
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		5 209 085	1 561 400	6 770 485
+ Tilgang egenproduserte driftsmidler			11 934 797	11 934 797
+ Tilgang overførte driftsmidler			-11 029 482	-11 029 482
- Avgang i året		135 000		135 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	348 582	16 880 469	39 509 731	56 738 782
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	250 239	6 098 850	2 968 569	9 317 658
= Bokført verdi 31.12.24	98 343	10 781 619	36 541 162	47 421 124
Årets ordinære avskrivninger	39 952	1 327 945	647 539	2 015 436
Økonomisk levetid	3-5 år	2-25 år	0-100 år	

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/ FKV/ TS					
HOLTEGATA 25 AS	Oslo	100,0%	100,0%	2 214 759	2 103 945
HYTTEVEIEN 11 AS	Vestby	100,0%	100,0%	580 434	3 568 170
HØGDAVEIEN 5 AS	Vestby	100,0%	100,0%	57 499	33 716
HØGDAVEIEN 7 A/ S	Vestby	100,0%	100,0%	11 804 706	2 521 165
KAMBO SENIORSENTER AS	Vestby	100,0%	100,0%	1 679 318	-357 052
MØLLEVEIEN 3 AS	Vestby	100,0%	100,0%	4 792 940	950 080
Paman 1967 AS	Oslo	100,0%	100,0%	-44 940	-36 638
RANDEM GAARD AS	Vestby	100,0%	100,0%	3 160 410	79 982
SCHWEIGAARDSGATE 58 AS	Oslo	100,0%	100,0%	312 804	4 934 237
SENTRUM OM SORGSBYGG AS	Oslo	100,0%	100,0%	207 909	13 641 667
STORGATA 31 SON AS	Vestby	100,0%	100,0%	-354 538	388 309
Son Kro AS	Vestby	100,0%	100,0%	552 611	-18 405
VESTBY PARK AS	Vestby	100,0%	100,0%	177 362	1 433 742
Dybwads Gate 8 ANS	VESTBY	99,0%	99,0%	12 231 628	3 437 539
Grinder Gard B.V.	Nederland	49,0%	49,0%	1 476 791	-379 810
Sum				38 849 692	32 300 647

Aksjeinvesteringer i datterselskaper er balanseført til anskaffelseskost, men med to unntak. Det er



NOTER 2024 FOR LANDLORD EIENDOM AS

forekommet nedskrivningsbehov for to aksjeinvesteringer. Aksjene i Son Kro AS og Kambo Seniorcenter AS er begge nedskrevet til antatt virkelig verdi. Årets nedskrivning utgjør kr 14 992 293, mens akkumulerte nedskrivninger utgjør kr 19 241 023. Ingen av de to selskapene har virksomhet pr. 31.12.2024.

Årsregnskap for Grinder Gard B.V. (Nederland) for 2024 er omregnet til NOK med balansedagens kurs (Euro 11,8026).

Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap utgjør kr 50 111 340. Gevinst ved salg av datterselskaper er inntektsført med kr 51 656 723.

Det er merverdier i faste eiendommer i flere av de underliggende selskapene.

Eneaksjonær, styrets leder og daglig leder i Landlord Eiendom AS, Thor Einar Jøhansen, er styrets leder i alle datterselskapene.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	193 388 197	184 698 309
Andre kortsiktige fordringer konsern	50 111 340	47 679 360
Sum	243 499 537	232 377 669
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	99 243 167	83 602 713
Leverandørgjeld innen konsern	750 000	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 485 240	3 698 824
Sum	102 478 407	87 301 537

Alle konsernmellomværender er usikrede, men er renteberegnet med sats 5% p.a. Det er ikke avtalt noen eksakte forfallstidspunkt for langsiktige konsernfordringer og -gjeld ennå, men forfall er i utgangspunktet innen fem år etter regnskapsårets avslutning. Det er ikke etablert sikkerhet for mellomværendene utover at datterselskapene for stor del har stilt sine eiendommer som sikkerhet for låneopptak i konsernspissen, Landlord Eiendom AS. Pant i aksjer i datterselskaper kan også forekomme.

Av kortsiktig konsernfordringer gjelder kr 50 111 340 mottatt konsernbidrag for året.

Transaksjoner med og mellom datterselskapene gjelder stort sett lån og likviditetstilskudd til/fra, avregning av konsernbidrag 2023, utleie av fast eiendom m.v. Selskapet har også viderefakturert utlegg til andre.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 161 048	-4 124 456
Skattekostnad ordinært resultat	-7 161 048	-4 124 456

Penneo Dokumentnøkkel: 25Q69-217P7-5HJVU-LNUJI-GZQ9G-H8RK8



NOTER 2024 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	2 918 681	-2 419 341
Permanente forskjeller	-85 787 466	-59 988 219
Endring i midlertidige forskjeller	1 811 195	-1 306 777
Mottatt konsernbidrag	50 111 340	45 211 541
Skattepliktig inntekt	-30 946 250	-18 502 797

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-11 024 495	-8 690 385
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 024 495	8 690 385
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 076 154	-88 927	987 227
Fordringer	-191 188	0	191 188
Gevinst – og tapskonto	609 458	742 238	132 780
Avsetninger mv	-500 000	0	500 000
Sum	-1 157 884	653 311	1 811 195
Akkumulert fremførbart underskudd	-74 589 131	-43 642 882	30 946 250
Grunnlag for utsatt skattefordel	-75 747 016	-42 989 571	32 757 445
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 664 343	-9 457 706	7 206 638

Note 8 Andre langsiktige fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende, og anses ikke inneholde element av tap.

Balanseførte fordringer pålydende MNOK 6 gjelder selgerkreditt i forbindelse med salg av datterselskapet Waldemar Thranes gate 57 Invest AS. Selgerkreditten forfaller etterhvert som debitoren realiserer sine borettslagsandeler, men ikke senere enn 01.12.2027.

Selskapet har også en fordring på det tilknyttede selskapet Grinder Gard Bv (Nederland) og dets norske datterselskap pålydende til sammen kr 11 791 405. Lånet er ikke rentebelastet. Det er ikke etablert noen sikkerhet, og det er ikke avtalt eksakt forfallstidspunkt, så fordringen er bokført som langsiktig.

Øvrige langsiktige fordringer forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets avslutning.



NOTER 2024 FOR LANDLORD EIENDOM AS

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Vesentligste del av annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte renter og forskuddsinnbetalinger i forbindelse med realisasjon av aksjer i 2025.

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I LANDLORD EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 300,0	130 000
Sum	100		130 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Jbhansen, Thor Einar	100	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Jbhansen, Thor Einar	styreleder/ daglig leder	100
Totalt antall aksjer		100

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	128 756	0	2 527 827	2 656 583
Konsern fusjon	1 244	85 624 307		85 625 551
Årets resultat			10 079 729	10 079 729
Ekstraord. utbytte		-62 465 373	0	-62 465 373
Pr 31.12.2024	130 000	23 158 934	12 607 556	35 896 490

Endringer i forbindelse med konsern fusjon gjelder konsern fusjon mellom Hytteveien 60 AS som overdragende selskap, Hytteveien 62 AS som overtakende selskap, og med Landlord Eiendom AS som vederlagsutstedende selskap.

Ekstraordinært utbytte er utbetalt etter innsendelse av revidert mellombalanse pr. 30.06.2024.

Note 12 Langsiktig gjeld

	2024
Lån fra kredittinstitusjoner	545 871 832

Vesentligste del av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets avslutning. Lån med forfall i 2025 er refinansiert og/eller forlenget.

Som sikkerhet for lånene, er det for stor del etablert sikkerhet i fast eiendom, varelager, datterselskapenes



NOTER 2024 FOR LANDLORD EIENDOM AS

eiendommer/hjemmel til festerett, transportmidler og annet driftstilbehør, kundefordringer og i noen tilfeller også i aksjer i datterselskapene.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thor Einar Johansen

Daglig leder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2025-09-17 12:19:14 UTC



QES



Thor Einar Johansen

Styreleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-308246

IP: 46.15.xxx.xxx

2025-09-17 12:19:14 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 25Q69-217P7-5HJVU-LNUJJ-G2Q9G-H8RK8