



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 782 234
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEILIGHETSEXPERTEN AS
Forretningsadresse: Grini Næringspark 8
1361 ØSTERÅS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Øyvind Skaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 07.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	205 992 170	121 053 033
Sum inntekter		205 992 170	121 053 033
Kostnader			
Varekostnad	2	178 140 553	106 379 557
Lønnskostnad	4, 5	10 753 210	10 412 897
Avskrivning	6	762 854	414 108
Annen driftskostnad	2, 4, 7, 7	6 480 309	3 182 930
Sum kostnader		196 136 926	120 389 492
Driftsresultat		9 855 244	663 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		308 593	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		423 305	304 326
Annen finansinntekt		4 270	54 914
Sum finansinntekter		736 168	359 240
Nedskrivning av finansielle eiendeler		59 998	
Annen finanskostnad		17 149 645	868 793
Sum finanskostnader		17 209 643	868 793
Netto finans		-16 473 475	-509 553
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 618 231	153 988
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 401 360	33 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 216 871	120 110
Årsresultat		-5 216 871	120 110
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-1 977 443	
Overføringer annen egenkapital	9	-3 239 428	120 110



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-5 216 871	120 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	6		105 278
Sum immaterielle eiendeler			105 278
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	4 040 850	4 486 449
Sum varige driftsmidler		4 040 850	4 486 449
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	17 200 002	
Lån til foretak i samme konsern	11	10 323 305	
Sum finansielle anleggsmidler		27 523 307	
Sum anleggsmidler		31 564 157	4 591 727
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11, 11	30 348 150	32 094 524
Andre fordringer	11, 12	13 101 075	15 477 214
Sum fordringer		43 449 225	47 571 738
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13	7 184 648	404 927
Sum omløpsmidler		50 633 873	47 976 665
SUM EIENDELER		82 198 030	52 568 392

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 14	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	7 400 000	3 186 128
Sum innskutt egenkapital		9 400 000	5 186 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 9	-1 977 443	-1 238 137
Sum opptjent egenkapital		-1 977 443	-1 238 137
Sum egenkapital		7 422 557	3 947 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		549 435
Sum avsetninger for forpliktelser			549 435
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	6 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		6 000 000	
Sum langsiktig gjeld		6 000 000	549 435
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	15 994 562	11 108 865
Leverandørgjeld	11, 11	41 495 568	24 647 716
Skyldige offentlige avgifter	13	844 268	910 483
Annen kortsiktig gjeld	11	10 441 075	11 403 902
Sum kortsiktig gjeld		68 775 473	48 070 966
Sum gjeld		74 775 473	48 620 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 198 030	52 568 392



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638039

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 782 234
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEILIGHETSEXPERTEN AS
Forretningsadresse: Grini Næringspark 8
1361 ØSTERÅS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Øyvind Skaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 924 782 234
LEILIGHETSEXPERTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	205 992 170	121 053 033
Sum inntekter		205 992 170	121 053 033
Kostnader			
Varekostnad	2	178 140 553	106 379 557
Lønnskostnad	4, 5	10 753 210	10 412 897
Avskrivning	6	762 854	414 108
Annen driftskostnad	2, 4, 7,	6 480 309	3 182 930
Sum kostnader		196 136 926	120 389 492
Driftsresultat		9 855 244	663 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		308 593	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		423 305	304 326
Annen finansinntekt		4 270	54 914
Sum finansinntekter		736 168	359 240
Nedskrivning av finansielle eiendeler		59 998	
Annen finanskostnad		17 149 645	868 793
Sum finanskostnader		17 209 643	868 793
Netto finans		-16 473 475	-509 553
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 618 231	153 988
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 401 360	33 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 216 871	120 110
Årsresultat		-5 216 871	120 110
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-1 977 443	
Overføringer annen egenkapital	9	-3 239 428	120 110
Sum overføringer og disponeringer		-5 216 871	120 110



Sum opptjent egenkapital		-1 977 443	-1 238 137
Sum egenkapital		7 422 557	3 947 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		549 435
Sum avsetninger for forpliktelses			549 435
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	6 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		6 000 000	
Sum langsiktig gjeld		6 000 000	549 435
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	15 994 562	11 108 865
Leverandørgjeld	11, 11	41 495 568	24 647 716
Skyldige offentlige avgifter	13	844 268	910 483
Annen kortsiktig gjeld	11	10 441 075	11 403 902
Sum kortsiktig gjeld		68 775 473	48 070 966
Sum gjeld		74 775 473	48 620 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 198 030	52 568 392



Organisasjonsnr: 924 782 234
LEILIGHETSEXPERTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
14

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000000.00	1.00	2000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Wtior AS	2000000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000000.00	100.00%	

* Styreleder/daglig leder er medeier hos Witor AS.

Note
4

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8368663.00	8505261.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1427035.00	1317783.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	153049.00	183093.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	804463.00	406760.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10753210.00	10412897.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1860753.00	31920.00	16451.00



<u>Sum ytelse andre led.pers. Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
1860753.00	31920.00	16451.00

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	350654.00	33965.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45855.00	26785.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	396509.00	60750.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
7.20

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

10

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Skadvinvegen 1AS	100.00%	100.00%	10350000.00	308593.00
ProdCon AS	100.00%	100.00%	970820.00	-23963.00
Storgata Terrasse AS	100.00%	100.00%	-65324.00	-58753.00
Villa Hjørung AS	100.00%	100.00%	-18112.00	-28532.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets
konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Årsberetning 2023

LeilighetsExperten AS

Adresse: Grini Næringspark 8, 1361 ØSTERÅS

Org.nr: 924 782 234 MVA

Virksomhetens art

LeilighetsExperten AS driver med entreprenør virksomhet både på oppdrag og i egneregi. Selskapet har forretningslokale i Bærum.

Rettvisende oversikt

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av LeilighetsExperten AS's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Etter styrets oppfatning er selskapets virksomheter i alle vekstområdene innenfor sitt felt og skal være ledende i sine lokale markeder med mål om å være en sikker arbeidsplass.

Selskapet har over tid jobbet med en emisjon på MNOK 20 for å styrke egenkapitalen til selskapet. Og morselskapet Witor er nå enig med POB Gruppen, hvor det utstedet en rettet emisjon på MNOK 20, hvor de får 40% eierande i Leilighetsexperten AS. Avtalen forventes å signeres i en av de første dagene i juli 2024. Slik at det forventes at egnskaptal og liktivet i selskapet styres ytterligere.

Finansiell risiko

Selskapet har ingen finansielle forpliktelser utover det som vises blant notene.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Ledelsen er ikke kjent med forhold etter balansedagen som har en vesentlig påvirkning av det avlagt regnskapet.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Selskapet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig. For arbeidstakere eller arbeidssøkere med nedsatt funksjonsevne foretas det individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver.



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor selskapet i sin helhet.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Samlet sykefravær har vært minimal.

Likestilling

Selskapet har i 2023 sysselsatt totalt syv ansatte, og styret har hatt ett medlem. Fordelingen blant de ansatte har vært tre kvinner og fire menn, mens styret har bestått av en mann.

Gjennomsnittslønnen for kvinner ligger likt med gjennomsnittslønnen for menn. Likestilling er etter vår mening godt ivaretatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er naturlig innenfor deres virksomhetsområde. Selskapet jobber aktive med å kildesortere avfall der det er mulig. I tillegg jobber selskapet med å bytte ut eksisterende maskinparken til en mer miljøvennlig alternativ, der det er mulig.

Aktsomhetsvurdering

Konsernet gjennomfører aktsomhetsvurderinger i tråd med de gjeldende retningslinjene. Redegjørelse publiseres på www.witor.no.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Underskuddet i LeilighetsExperten AS på kr -5 216 871 foreslås dekkes som følger:

Overføringer annen egenkapital	kr -3 239 428
Udekket tap	kr -1 977 443

Østerås, 28. juni 2024

Styret for LeilighetsExperten AS

Tor Øyvind Skaug
daglig leder, styreleder



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Resultatregnskap 01.01-31.12

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		205 992 170	121 053 033
Driftskostnader			
Varekostnad		178 140 553	106 379 557
Lønnskostnad		10 753 210	10 412 897
Avskrivning		762 854	414 108
Annen driftskostnad		6 480 309	3 182 930
Sum driftskostnader		196 136 926	120 389 492
Driftsresultat		9 855 244	663 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		308 593	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		423 305	304 326
Annen finansinntekt		4 270	54 914
Nedskrivning av finansielle eiendeler		59 998	0
Annen finanskostnad		17 149 645	868 793
Netto finansposter		-16 473 475	-509 553
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 618 231	153 988
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 401 360	33 878
Årsresultat		-5 216 871	120 110
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-3 239 428	120 110
Udekket tap		-1 977 443	0
Sum disponert		-5 216 871	120 110



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Forskning og utvikling		0	105 278
Sum immaterielle eiendeler		0	105 278
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		4 040 850	4 486 449
Sum varige driftsmidler		4 040 850	4 486 449
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		17 200 002	0
Lån til foretak i samme konsern		10 323 305	8 376 436
Sum finansielle anleggsmidler		27 523 307	8 376 436
Sum anleggsmidler		31 564 157	12 968 163
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		30 348 150	32 094 524
Andre fordringer		10 628 923	7 100 778
Sum fordringer		40 977 073	39 195 302
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 184 648	404 927
Sum omløpsmidler		48 161 721	39 600 229
Sum eiendeler		79 725 878	52 568 392



LeilighetsExperten AS

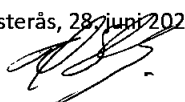
Org.nr: 924 782 234

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		7 400 000	3 186 128
Sum innskutt egenkapital		<u>9 400 000</u>	<u>5 186 128</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-1 977 443	-1 238 137
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 977 443</u>	<u>-1 238 137</u>
Sum egenkapital		<u>7 422 557</u>	<u>3 947 991</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt		0	549 435
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>549 435</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>6 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 994 562	11 108 865
Leverandørgjeld		41 495 568	24 647 716
Skyldige offentlige avgifter		-1 627 884	910 483
Annen kortsiktig gjeld		10 441 075	11 403 902
Sum kortsiktig gjeld		<u>66 303 321</u>	<u>48 070 966</u>
Sum gjeld		<u>72 303 321</u>	<u>48 620 401</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>79 725 878</u>	<u>52 568 392</u>

31. desember 2023

Østerås, 28. juni 2024


Tor Øyvind Skaug

daglig leder, styreleder



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-6 618 231	153 988
Ordinære avskrivninger	762 854	414 108
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	18 594 226	822 584
Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 782 450	-855 314
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>14 521 299</u>	<u>535 366</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-44 000	-3 654 121
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-17 260 000	0
Netto endring knyttet til fusjon med datterselskap	1 291 437	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-16 012 563</u>	<u>-3 654 121</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	6 000 000	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	7 185 695
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-4 000 000
Netto endring i kassekreditt	4 885 697	0
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	7 708 593	0
Utbetaling på langsiktig fordring	-10 323 305	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>8 270 985</u>	<u>3 185 695</u>
Netto endring i likvider i året	6 779 721	66 940
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>404 927</u>	<u>337 987</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>7 184 648</u>	<u>404 927</u>



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Det har vært omorganisering innad i konsernet i år. I den forbindelse har selskapene Akron Eiendom AS og Ullerål Hage AS blitt innfusjonert inni LeilighetsExperten AS med virkning 1. januar 2023.

Sammenligningstallene er i utgangspunktet ikke omarbeid i denne forbindelse.

Konsolidering

Selskapet er et heleid selskap i Witor konsernet. Det utarbeides konsernregnskap hos Witor AS der selskapet inngår. Kopi av konsernregnskapet kan fås ved å henvendes seg til info@witor.no

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg og tjenester skjer på leveringstidspunktet eller i takt med utførelsen, og når vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Noter til regnskapet for 2023

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter eventuell fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjente ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Leasing / leieavtaler

Det skilles mellom finansiell og operasjonell leasing. Driftsmidler finansiert ved finansiell leasing er regnskapsmessig klassifisert under varige driftsmidler. Motposten er medtatt som langsiktig gjeld. Leibeløp fordeles mellom rentekostnad og avdrag på gjelden.

Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie.

Skatter

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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Transaksjon med nærstående

	2023		2022	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
<i>Kjøp/salg av varer og tjenester</i>				
Witor AS	5 361 100	29 743 638	3 071 692	7 914 277



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Salgsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Entreprenør virksomhet	81 766 300	121 053 033
Egenregi/bolig virksomhet	124 225 870	0
	<u>205 992 170</u>	<u>121 053 033</u>
 <i>Geografisk fordeling</i>		
Østlandet	205 992 170	121 053 033

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	8 368 663	8 505 261
Arbeidsgiveravgift	1 427 035	1 317 783
Pensjonskostnader	153 049	183 093
Andre ytelser	804 463	406 760
Sum	<u>10 753 210</u>	<u>10 412 897</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 7,2 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	1 860 753	31 920	16 451

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Lovpålagt revisjon	350 654	33 965
Andre revisjonsrelatert tjenester	33 000	26 785
Attestasjonstjenester	12 855	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Pensjoner

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

Selskapet har pensjonsordning som omfatter i alt 7 personer. Ordningen er en innskuddsbasert ordning.

Innestående midler knyttet til innskudd-/premiefond pr. 31.12. utgjør kr 737.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Immaterielle eiendeler	Bygningsmessig inventar	Driftsløpsøre, inventar verktøy m.m.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	379 000	4 715 431	59 296	5 153 727
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	44 000	44 000
Tilgang i forbindelse med fusjon	324 794	0	0	324 794
Anskaffelseskost 31.12.2023	703 794	4 715 431	103 296	5 522 521
Akk.avskrivning 31.12.2023	-703 794	-744 486	-33 391	-1 481 671
Balanseført pr. 31.12.2023	0	3 970 945	69 905	4 040 850
Årets avskrivninger	273 256	471 543	18 055	762 854
Økonomisk levetid	3 - 5 år	Over leietiden	3 - 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 7 - Leieavtaler

		2023	2022
<i>Selskapet har følgende lokaler:</i>	Avtalens utløp		
Grini Næringspark 8, Bærum	30.09.2031	974 984	127 062
<i>Leasing-maskin og utstyr:</i>			
Div. maskiner og utstyr	03.08.2027	521 589	159 538



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-1 401 360	33 878
Årets totale skattekostnad	-1 401 360	33 878
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 618 231	153 989
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	59 998	0
Resultatført konsernbidrag	-308 593	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 821 073	-7 083 372
Årets skattegrunnlag	-2 045 753	-6 929 383
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-90 816	-573
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	11 749 511	9 427 382
Sum	11 658 695	9 426 809
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-13 344 371	-6 929 383
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 685 676	2 497 426
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 685 676	0
Sum	0	2 497 426
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	0	549 434

Utsatt skattefordel balanseføres ikke da det er usikker på når dette blir benyttet.

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	2 000 000	3 186 128	-1 238 137	3 947 991
Årsresultat	0	0	-5 216 871	-5 216 871
Mottatt konsernbidrag	0	7 400 000	0	7 400 000
Andre endringer	0	-3 186 128	3 186 128	0
Andre endringer ved fusjon	0	0	1 291 437	1 291 437
Egenkapital 31.12.2023	2 000 000	7 400 000	-1 977 443	7 422 557



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Skadvinvegen 1AS	Bærum	100 %	100 %	308 593	10 350 000	16 222 000
ProdCon AS	Bærum	100 %	100 %	-23 963	970 820	978 000
Storgata Terrasse AS	Bærum	100 %	100 %	-58 753	-65 324	1
Villa Hjørung AS	Bærum	100 %	100 %	-28 532	-18 112	1
Sum				197 345	11 237 384	17 200 002

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lansiktig fordringer i samme konsern	10 323 305	8 376 436
Kundefordringer i samme konsern	6 016 703	19 030 501
Andre kortsiktig fordringer i samme konsern	308 593	4 084 779
Sum	16 648 601	31 491 716
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld i samme konsern	3 367 225	370 488

Note 12 - Andre kortsiktig fordringer

Blant fordringene inkluderer det en avsetning på krav ovenfor underentreprenør på kr 7 650 487, der tilhørende faktura er blant bokført leverandørgjeld. Styret mener det er mer enn 50% sannsynlighet at selskapet vil vinne fram hele omtvistet beløpet.

Note 13 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekkmidler utgjør	459 599

Bokført skyldig forskuddstrekk pr. 31.12. utgjør kr 457 617.



LeilighetsExperten AS

Org.nr: 924 782 234

Noter til regnskapet for 2023

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000 000	1	2 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Wtior AS, *	2 000 000	100 %	100 %

* Styreleder/daglig leder er medeier hos Witor AS.

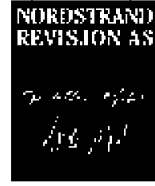
Note 15 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Pante lån	6 000 000	0
Byggekkreditt	10 094 562	0
Kassekkreditt	1 900 000	7 108 865
Sum pantsikret gjeld	<u>17 994 562</u>	<u>7 108 865</u>

Benyttet kasse-/byggekkreditt pr. 31.12. utgjør kr 11 994 562 av total innvilget kreditt på kr 12 000 000.

Som sikkerhet for selskapet gjeld er det stilt følgende sikkerhet:

- * morselskapet Witor AS har stilt sikkerhet i form av fasteiendom inntil kr 10 000 000.
- * datterselskapet Skadvingvegen 1 AS har stilt sikkerhet i form av fasteiendom inntil kr 10 000 000.
- * morselskapet Witor AS har stilt et kausjonsansvar på kr 7 000 000.
- * akjsjonær Tor Øyvind Skaug har stilt et personlig kausjonsansvar på kr 6 000 000.
- * selskapets andeler i borettslaget Ullerål Hage inntil kr 200 000 000.



Foretaksregistret 958 246 595 MVA

Til generalforsamlingen i LeilighetsExperten AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LeilighetsExperten AS. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og

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

Ansvar til ledelsen og de som har overordnet ansvar for styring og kontroll for regnskapet

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 årsregnskap

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>

Oslo, 28. juni 2024

Nordstrand Revisjon AS

Eva Sun

statsautorisert revisor

Besøksadr. Storåsveien 5A, 1169 Oslo. Epost post@nordstrandrevisjon.no