



LABO

Årsrapport 2024 Larvik Boligbyggelag





LABO fondet
Vestfold Frie filmere
var en av vinnerne.

INNHALDSFORTEGNELSE

Direktørens kommentar	3
Styrets årsrapport	4
Resultatregnskap	10
Noter til regnskapet	13
Kontantstrømoppstilling	19
Revisors beretning	21

2024 – et tilbakeblikk

Asle Granerud



Foto: Line Loholt

Vi har lagt bak oss nok et krevende år. Fremdeles er urolighetene i verden slik at de påvirker situasjonen her hjemme. Prisstigningen har vært høyere enn inflasjonsmålet til Norges Bank, og den forventede rentenedgangen i 2024 og 2025 har uteblitt. Salget av nye boliger er på et tilnærmet bunnivå. Dette merkes, ikke bare for LABO, men for enhver boligbygger. Til tross for salgsstart både på gamle Nanset Skole – Skolegården borettslag – og Frenvikrønningen, så har vi i skrivende stund ikke solgt nok boliger til å starte byggingen av disse prosjektene. I bruktboligmarkedet er situasjonen en annen, boligprisene på landsbasis steg med over 6 % i 2024, og prisstigningen har fortsatt inn i 2025. Prispresset i boligmarkedet vil øke så lenge det bygges færre boliger enn det som er behovet. Det er naturlig nok geografiske forskjeller også, boligmarkedet i Larvik er ganske så ulikt Oslo. Boligprisene i Larvik steg med 3,7 % i 2024, og økningen har fortsatt nå i 2025. Nå er det neppe helt musikalsk å ønske seg en sterkere boligprisvekst her, men faktum er at prisforskjellen mellom brukte og nye boliger er stor utenfor pressområdene som Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Og det indikerer en fortsatt høy boligprisvekst på brukte boliger også utenfor pressområdene, og prisforskjellen vil sannsynligvis reduseres. Det bygges svært få nye boliger utenfor pressområdene, og de fleste velger å kjøpe bruktbolig fremfor ny bolig.

Bekymring for nyboligmarkedet til tross; vi tror det vil lysne snarere før enn senere. Vi har lagt bak oss lønnsoppgjør som har medført økt kjøpekraft de 3 siste årene. En boliglånsrente på 5,5 til 6 % kan heller ikke sies å være et altfor høyt rentenivå, og økningen i kjøpekraften har kompensert for en stor del av de økte renteutgiftene de siste årene. Og prognosen er fremdeles at renten skal ned de neste årene. I disse dager er det mer usikkerhet knyttet til ustabile globale og makroøkonomiske forhold som råder. USAs innføring av tollmurer har medført at indeksene på verdens børser har falt. Mange har plassert sparepengene sine i aksjefond, hvor verdien av disse er redusert betydelig gjennom børsfall. Og det er stor usikkerhet knyttet

til bl.a. både fremtidige tollsatser på varer som kjøpes og selges land imellom i verden, USAs rolle overfor Europa og resten av verden og den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa. Dette er forhold som gjør oss bekymret for hva fremtiden vil bringe. Og kanskje bidrar til at flere utsetter kjøp av ny bolig. Vi foretrekker å vente og se hva som skjer med mindre det ikke er tvingende nødvendig å flytte på oss. Men med fortsatt høy boligprisstigning så vil prisforskjellen mellom brukte og nye boliger reduseres, og etterspørselen etter nye boliger vil øke.

Men selv om det ikke bygges mange nye boliger, så jobbes det godt og mye med vedlikehold i boligselskapene i Larvik. Som et par eksempler så kan vi nevne at i 2024 startet en omfattende rehabilitering av 60 boliger i Vestre Torsrød borettslag. Rehabiliteringen omfatter utskiftning av kledning og vinduer, etterisolering, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og solceller på tak. Resultatet er boliger som fremstår som nye med et vesentlig lavere energiforbruk enn tidligere. Og Frøytunet borettslag har lagt nytt tak og montert solceller og balansert ventilasjon med varmegjenvinning, noe som også har resultert i et betydelig redusert energiforbruk i boligene. Begge disse prosjektene har fått betydelig tilskudd fra ENOVA til gjennomføringen av energieffektiviseringstiltakene. Og ikke minst er tiltakene viktige i et klimaperspektiv, energien vi bruker i fremtiden skal komme fra sol, jordvarme, vind og vann.

Dere som sitter i styret og styreledere i borettslag og sameier skal ha ros for den innsatsen og det arbeidet dere legger ned for å ta vare på både eiendom og bomiljø. Gjennom dette arbeidet skaper dere bedre boliger å bo og leve i, kort sagt; en bedre hverdag for den enkelte av oss. Og dere bidrar i det store perspektivet også, som eksemplene i forrige avsnitt underbygger. Så håper og tror vi at LABO gjennom dyktige, kompetente og hyggelige ansatte er en viktig medspiller og bidragsyter i den gode jobben dere gjør. Å dra lasset sammen gir alltid det beste resultatet.



Fast visning 15-16 hver tirsdag.

Styrets årsberetning 2024

Larvik Boligbyggelag (LABO) er et samvirkeforetak med hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne. Vi skal skape økte verdier for medlemmene. LABOs virksomhet drives i Larvik kommune.

Konsernet LABO

Konsernregnskapet er en sammenstilling som omfatter regnskapene til LABO som morselskap og våre datterselskap med en eierandel på mer enn 50 %. Resultatet i datterselskapene påvirker konsernresultatet og konsernregnskapet avviker dermed fra regnskapet til LABO. Resultat og balanse for både morselskap og konsern er utarbeidet og sammenstilt i vår årsrapport. Følgende datterselskap inngår i sin helhet i det konsoliderte konsernregnskapet:

- Aktiv Eiendomsmegling Larvik / Larvikmegler'n AS
- LABO Prosjekt AS
- Torstvedtbakken AS
- Larvik Saneringsselskap AS

Finansiell risiko

Konsernets risiko er først og fremst knyttet til markedsrisiko for fast eiendom, produksjon og salg av nye boliger. Lån i konsernet relaterer seg til fast eiendom og utvikling av disse eiendommene. Lånene har flytende rente, og er dermed eksponert for risiko knyttet til renteendringer.

Rentenivået har vært stabilt i 2024. Selv om sannsynligheten for en rentenedsettelse øker, så vil 2025 bli et krevende år i mange bransjer, ikke minst for boligutviklere. Kapitalkostnadene på tomtereservene er høye og skal be-

tjenes. LABO har en solid økonomi, og vi vurderer det som viktig å ha gode tomtereserver til fremtidig boligbygging i Larvik.

Virksomheten og regnskapet

Virksomheten i LABO konsern i 2024 gav et overskudd før skatt på 2.335.733 med en omsetning på 82.668.748. Morselskapet LABO fikk et overskudd før skatt på 9.341.902 med en omsetning på 72.311.856. Det henvises ellers til siste avsnitt om regnskap og fortsatt drift.

Vi opplevde god vekst på våre virksomhetsområder også i 2024: antall medlemmer, antall boliger og selskap til forvaltning har økt.

Antall ansatte i LABO var ved årsskiftet 37 personer fordelt på 35,9 årsverk. I konsern var antall ansatte 42 fordelt på 40,9 årsverk.

Medlemmer

401 personer ble nye LABO-medlemmer i 2024. 350 medlemmer er strøket eller utmeldt. Netto medlemsvekst var dermed 118 medlemmer. Antallet LABO-medlemmer ved utgangen av 2024 var 12103.

Nye boligprosjekter:

Ved utgangen av 2024 var 3 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- Skolegården borettslag – 33 leiligheter i etappe I på gamle Nanset Skole
- Frevikrønningen borettslag – 27 boliger, leiligheter og tomannsboliger/ rekkehus på Gon.



Sjøparken



Vestre Torsrød



Frøytunet

- Sjøparken borettslag – 40 leiligheter under bygging på Sjøparken i Stavern. Byggherre er Agnes Tomt AS.
- Denja Hage Bygg C – 16 leiligheter på den gamle Denjatomtten på Hovland. Byggherre er Yttersøveien 21 AS.

Når det gjelder produksjon av nye boliger i årene fremover, så har vi betydelige tomtereserver gjennom våre datterselskap og i andre selskap hvor vi er medeiere:

Bergheimveien 9/ Frøystadveien 31 (gamle Nanset Trevare) – eiendommene ligger i et transformasjonsområde som i dag består av et eldre næringsbygg og en enebolig som leies ut. Eiendommene eies av Larvik Saneringsselskap AS. I 2024 kjøpte vi aksjene til JM, og hele selskapet eies nå av LABO. Eiendommen er regulert til 112 boliger. Planen er sluttbehandlet og godkjent.

Torstvetjordet – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS. Dette selskapet eies av JM og LABO med en eierandel på 50 % hver. Området er regulert til ca. 250 boliger med blandet bebyggelse, både eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det er så langt bygget 62 boliger på tomten.

Nanset Skole, Nansetgata 83 og Meldals vei 6 – Eiendommene eies av LABO Prosjekt AS, et heleid datterselskap av LABO. Reguleringsplanen er sluttbehandlet og godkjent. Det skal bygges leiligheter og rekkehus på tomten, totalt 76 boliger. Etappe I på 33 leiligheter ble lagt ut for salg i september 2024. Markedet for nye boliger er krevende i disse urolige tider, men vi har et mål om byggestart innen Q3 2025.

Frenvikrønningen – Prosjektet består av 2 delfelt regulert til småhusbebyggelse. Det skal bygges både rekkehus og leiligheter på feltet. Prosjektet er lagt ut for salg høsten 2024.

Boligselskapenes vedlikehold

Energieffektivisering av boliger er fortsatt et prioritert satsningsområde for oss. Dersom vi skal erstatte fossile energikilder i fremtiden, så er energiltak i borettslag og sameier et viktig bidrag til å lykkes med dette. Det er uten tvil et enormt potensial for å redusere energiforbruket i eldre boliger. Det ble også i 2024 gjennomført energikartlegging i mange borettslag.

I 2024 ble det utført vedlikehold i bolig-selskapene for ca. MNOK 120. Av de største prosjektene nevner vi:

- Vestre Torsrød – rehabilitering som omfatter tilleggsisolering, ny kledning, balansert ventilasjon og omlegging av tak med solceller. Prosjektet ferdigstilles våren 2025
- Frøytunet – ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, samt solceller på tak
- Jegersborg Terrasse – nye fasader
- Buggesgate – nye fasader og installasjon av varmepumper

Forkjøpsrett for LABO-medlemmer

Forkjøpsretten er den aller viktigste medlemsfordelen til LABO. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som legges ut for salg blir annonsert hver eneste uke på forkjøpsrettsportalen som finnes på våre nettsider. I 2024 var det



Bomiljøprisen. Her bygges det plutting.



LABO fondet.



Bomiljøprisen ble utdelt på LABOs Høstkonferanse.



LABO fondet.



LABO fondet.

29 medlemmer som benyttet forkjøpsretten til å skaffe seg bolig. Det tilsvarende tallet var 65 i 2023.

Generalforsamlingen 2024

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt den 6. juni på Quality Grand Hotell med påfølgende middag. 86 personer deltok, hvorav 75 delegater.

LABOs administrasjon i Prinsegata 4

Administrasjonen består ved utgangen av 2024 av 17 ansatte/ årsverk. Avdelingene Forvaltning/medlem, Regnskap og Prosjekt- og boligutvikling er lokalisert her.

LABO Boservice

LABO Boservice er en viktig del av virksomheten til LABO. Avdelingen leverer drifts- og håndverkstjenester, og holder til i moderne lokaler i Bergheimveien 7. Ved utgangen av 2024 var det 20 ansatte i avdelingen. Omsetningen i LABO Boservice var i 2024 på MNOK 33,6 mot MNOK 35,7 i 2023. Omsetningen i LABO Boservice vil naturlig variere noe ut fra oppdragstype og omfanget av underleverandører i de enkelte oppdragene.

Medlemskap og medlemsfordeler

I tillegg til forkjøpsretten gir et LABO-medlemskap mange andre medlemsfordeler gjennom rabatter på ulike varer og tjenester. Vi har medlemsavtaler med mange bedrifter. I 2024 handlet LABO-medlemmene for ca. MNOK 17. Dette ga en samlet bonus på drøye 700 000,- til disse medlemmene. En høy omsetning bidrar til attraktive medlemsavtaler.

LABO-fondet og Bomiljøprisen

LABO støtter gode lokale tiltak som skaper utvikling, sosial trygghet og tilhørighet. Hvert år deler vi ut midler som er øremerket barn og unge. I 2024 ble Stavern og Brunlanes gutte- og jentekorps, Nanset Skolekorps og Vestfold Frie Filmere tildelt til sammen kr. 50.000. LABOs Bomiljøpris skal bidra til tilrettelegging for attraktive, trygge og sosiale bomiljø. Prisen ble i 2024 tildelt By-skogen IV borettslag. Den skal benyttes til en felles møte- og uteplass for beboerne.

Høstkonferansen

LABO jobber aktivt med kunnskaps- og kompetansebygging for de tillitsvalgte i boligselskapene. Det avholdes flere kurs i løpet av året, samt en årlig høstkonferanse over to dager for tillitsvalgte. Tradisjonen tro så ble konferansen avholdt på Laholmen i Strømstad. Og som vanlig så var det en høy oppslutning om konferansen med over 120 deltakere.

Lån og renter

Summen av banklån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning og/ eller i eierskap – også inkludert LABO og våre datterselskaper – var ca. MRD-NOK 3,58 pr. 31.12.2024. Lånene fordeler seg med totalt MRDNOK 2,23 på Skagerrak Sparebank og Eika Boligkreditt, mens lån i andre banker var MRDNOK 1,35.

LABO har en bankavtale med Skagerrak Sparebank. De fleste av våre boligselskaper har sine lån i denne banken. Størrelsen på låneporteføljen og den pantesikkerheten som et borettslag kan tilby skaper et grunnlag for gode



Boligbyggelagens sikringsordnings jubileum.



LABO-nøkkelen ble presentert på LABOs Høstkonferanse.



Fagerli terrasse brl vant premie på kr. 100 000,- i forbindelse med Boligbyggelagens sikringsordnings jubileum.



Mange medlemsfordeler. Her har Byggmakker medlemsdager.

lånevilkår, og boligselskapene er attraktive og solide kunder for bankene.

Samlede innskudd var MNOK 206 ved årsskiftet.

Forsikring

I 2024 ble det innmeldt 85 forsikringsskader. Brudd på vann- og avløpsrør, lekkasje i sluk og varmtvannsbereidere, samt vanninntrengning utenfra utgjør fremdeles de fleste skade-tilfellene. Totalt estimert erstatningsbeløp for skader oppstått i 2024, er ca. MNOK 9,5 mot MNOK 5 i 2023. Årsaken til et høyere erstatningsbeløp i 2024 er den store vannskaden fra sprinkelanlegget i Yttersølia borettslag.

Total forsikringspremie for alle boligselskap var i 2024 ca. MNOK 19,7.

Forvaltning boligselskap

Pr. 31.12.2024 forvalter LABO 5256 boliger i 139 tilknyttede borettslag, 40 frittstående borettslag, 47 eierseksjonssameier og 4 boligstiftelser.

Innkrevning av felleskostnader

I 2024 ble det innkrevd felleskostnader for boligselskapene på totalt MNOK 506. Skyldige, forfalte felleskostnader ved årsskiftet var MNOK 6. Dette tilsvarer 1,2 % av de totale felleskostnadene

De aller fleste av borettslagene – både tilknyttede og frittstående - er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS mot tap av felleskostnader.

Driftseiendommer

Eiendommer som benyttes til daglig drift er følgende:

- **Prinsegata 4**
Eiendommen er LABOs hovedkontor.
- **Prinsegata 2**
Eiendommen består av 3 seksjoner. LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 leies ut til Aktiv Eiendomsmegling, og seksjon 2 er en boligseksjon som leies ut.
- **Bergheimveien 7**
Eiendommen er lokalene til LABO Boservice.

Helse, miljø og sikkerhet

LABO og konsernet driver en virksomhet som ikke forurenser det ytre miljø i særlig grad. Bærekraft og miljø er en grunnpilar i LABOs virksomhet. LABO Boservice er sertifisert som Miljøfyrtårn.

I LABOs administrasjon er det 17 ansatte, hvorav 9 kvinner og 8 menn. I LABO Boservice er det 20 ansatte,



Boservice på oppdrag i Nedre Nanset brl.



LABOs julefest, med premie fra Brynje.



Underholdning på Høstkonferansen med vår egen «spilleliste».

hvorav 3 kvinner og 17 menn. Vi ønsker en lik kjønnsfordeling blant ansatte i LABO. Det er ingen midlertidige ansettelser annet enn noe bruk av sommervikarer i LABO Boservice.

LABO har egen avtale om bedriftshelsetjeneste for ansatte.

Arbeidsmiljøet i LABO er godt. Det gjennomføres jevnlig arbeidsmiljøundersøkelser. Undersøkelsene gjennomføres med bistand fra vår leverandør av bedriftshelsetjeneste. Det er opprettet et arbeidsmiljøutvalg som består av 4 personer.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i virksomheten i 2024.

Virksomheten i LABO er omfattet av Åpenhetsloven. Vi gjennomfører aktsomhetsvurderinger årlig og redegjør for disse. Informasjonen er tilgjengelig på våre nettsider.

Sykefravær

LABO har i 2024 hatt et sykefravær på 9,8 % mot 8 % i 2023. Av dette utgjør langtids-fraværet 8,7 % og korttidsfraværet 1,1 %.

Styret

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styrets leder er en kvinne. Begge kjønn skal være representert i styret på en slik måte at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer i styret. Kravet omfatter ikke styremedlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO opp-

fyller dermed lovens krav om representasjon av begge kjønn i styret.

Styret har hatt 8 møter i 2024.

Styret har tegnet forsikring for styrets medlemmer og administrerende direktør – styreansvarsforsikring - for mulig ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Regnskap for 2024 – konsern og mor

Regnskapet for mor (LABO) viser et overskudd i 2024 på kr. 9.220.399 etter skatt, mens konsern fikk et resultat etter skatt på kr. 3.208.318

Totalkapitalen i konsern pr. 31.12.2024 var kr. 225.802.040, egenkapitalen utgjorde kr. 96.385.033. I mor var totalkapitalen 205.074.737, egenkapitalen utgjorde kr. 114.555.068. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2024 var kr. 4.727.229 for mor, mot 16.841.982 året før. For konsern var beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2024 kr. 6.022.812 mot 21.720.357, - året før.

Styret anbefaler at årets resultat for morselskapet – LABO – etter skatt overføres til annen egenkapital.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og positiv utvikling både i morselskap og konsern. Alle virksomhetsområder i foretaket har hatt en jevn vekst de siste årene med solide økonomiske resultater. Konsernet har betydelige tomtereserver og flere boligprosjekter under utvikling i datterselskaper.



Det sosiale er også viktig på LABOs Høstkonferanse.



Meglerne i Aktiv.

KONSERNREGNSKAP 2024 - RESULTATREGNSKAP

2024				2023	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
DRIFTSINNTEKTER					
3 161 975	3 161 975		Medlemskontingent	3 128 195	3 128 195
17 837 056	17 520 986		Forvaltningstjenester	17 541 338	16 603 267
5 925 122	5 859 097		Prosjektledelse	5 951 396	4 781 396
-	10 638 359		Eiendomsmegling	-	13 074 511
33 703 783	33 542 512		Håndverker og vaktmestertjenester	35 699 697	35 477 815
735 724	1 567 418		Leieinntekter	848 333	657 965
10 948 196	10 378 400	Note 1	Andre driftsinntekter	10 709 068	78 379 068
72 311 856	82 668 748		SUM DRIFTSINNTEKTER	73 878 027	152 102 217
DRIFTSKOSTNADER					
21 700 760	25 907 080		Varekostnader	22 707 436	27 396 472
33 137 019	38 907 687	Note 2	Personalkostnader	33 170 322	39 201 587
9 781 592	12 194 534	Note 3	Andre driftskostnader	9 682 144	70 329 568
2 099 734	2 099 734	Note 4	Avskrivninger	1 696 463	1 696 463
66 719 104	79 109 035		SUM DRIFTSKOSTNADER	67 256 365	138 624 090
5 592 752	3 559 713		DRIFTSRESULTAT	6 621 662	13 478 127
FINANSPOSTER					
15 616 302	13 961 149	Note 5	Finansinntekter	10 309 667	2 073 129
11 867 151	13 729 941		Finanskostnader	2 503 199	3 530 870
-	-1 455 188		Resultat fra tilknyttede selskap	-	-3 466 118
3 749 150	-1 223 980		NETTO FINANSPOSTER	7 806 468	(4 923 859)
9 341 902	2 335 733		RESULTAT FØR SKATT	14 428 130	8 554 267
121 503	-872 585	Note 6	SKATT	2 156 600	3 013 694
9 220 399	3 208 318		RESULTAT ETTER SKATT	12 271 530	5 540 574
	-565 347		Minoritetsinteresser		-61 104
OVERFØRINGER					
9 220 399			Avsatt til Annen egenkapital	12 271 530	

KONSERNREGNSKAP 2024 - BALANSE

31.12.24		31.12.23	
Selskap	Konsern	Selskap	Konsern
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
IMMATERIELLE EIENDELER			
878 229	2 627 438	Note 6 Utsatt skattefordel	-
878 229	2 627 438	SUM IMMATERIELLE EIENDELER	-
VARIGE DRIFTSMIDLER			
18 836 195	42 464 923	Note 4 Tomter, bygninger og annen faste eiendom	19 453 545
3 950 845	3 950 845	Note 4 Maskiner, inventar, transportmidler ol.	3 875 153
22 787 041	46 415 769	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23 328 698
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
30 942 291	6 810 223	Note 7 Finansielle anleggsmidler	47 824 894
86 985 847	18 934 662	Note 7 Langsiktige fordringer	75 117 083
117 928 138	25 744 885	SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	122 941 977
141 593 407	74 788 091	SUM ANLEGGSMIDLER	146 270 674
Omløpsmidler:			
VAREBEHOLDNING			
8 811 618	91 215 658	Note 13 Prosjekter i arbeid	8 811 618
1 426 432	1 511 290	Varelager og varer i arbeid	831 681
10 238 050	92 726 948	SUM VAREBEHOLDNING	9 643 299
FORDRINGER			
8 617 222	9 222 105	Note 7 Kundefordringer	7 626 069
39 898 829	43 042 084	Andre fordringer	6 038 683
48 516 051	52 264 189	SUM FORDRINGER	13 664 752
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
4 727 229	6 022 812	Note 9 Kasse, bank, m.m.	16 841 982
4 727 229	6 022 812	SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTEI	16 841 982
63 481 330	151 013 949	Sum omløpsmidler	40 150 033
205 074 737	225 802 040	SUM EIENDELER	186 420 707

KONSERNREGNSKAP 2024 - BALANSE

31.12.24			31.12.23		
Selskap		Konsern	Selskap		Konsern
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
2 726 125	2 726 125	Note 10 Andelskapital	2 682 750	2 682 750	
2 726 125	2 726 125	Sum innskutt egenkapital	2 682 750	2 682 750	
111 828 943	92 753 382	Note 10 Annen egenkapital	102 608 544	88 979 717	
111 828 943	92 753 382	Sum opptjent egenkapital	102 608 544	88 979 717	
	905 525	Minoritetsinteresser		1 470 872	
114 555 068	96 385 033	SUM EGENKAPITAL	105 291 294	93 133 339	
GJELD					
AVSETNINGER					
-	-	Note 6 Utsatt skatt	1 041 856	1 203 740	
7 517 978	9 215 183	Note 7/8 Andre avsetninger for forpliktelser		1 538 009	
7 517 978	9 215 183	SUM AVSETNINGER	1 041 856	2 741 749	
LANGSIKTIG GJELD					
64 579 127	97 648 127	Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner	60 900 774	75 669 774	
64 579 127	97 648 127	SUM LANGSIKTIG GJELD	60 900 774	75 669 774	
KORTSIKTIG GJELD					
7 945 057	10 450 572	Note 7 Leverandørgjeld	8 651 572	11 565 073	
3 809 351	4 400 442	Skyldige off. avgifter	3 062 686	3 508 973	
2 041 588	2 041 588	Note 6 Betalbar skatt	2 157 773	2 448 238	
4 626 569	5 661 095	Note 12 Annen kortsiktig gjeld	5 314 753	5 851 954	
18 422 564	22 553 698	SUM KORTSIKTIG GJELD	19 186 784	23 374 239	
205 074 737	225 802 040	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	186 420 707	194 919 100	

Larvik 31.12.2024 / 21.05.2025

Kjetil Henrik Kristiansen
Styremedlem
(elektronisk signert)

Ingfrid Svendsen
Styreleder
(elektronisk signert)

Maria Karoline Arvaniti
Styremedlem
(elektronisk signert)

Finn Mørch Andersen
Styremedlem
(elektronisk signert)

Eva Idland
Styremedlem
(elektronisk signert)

Jørgen Samuelsen
Styremedlem
(elektronisk signert)

Knut Inge Garvåg
Styremedlem
(elektronisk signert)

Asle Granerud
Adm.dir
(elektronisk signert)

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 0. Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Larvik Boligbyggelag med de tre datterselskapene LABO Prosjekt AS, Torstvedtbakken AS, Larvik Saneringsselskap AS og Larvikmegler'n AS. Det vises til note 7. Konsernregnskapet viser LABO konsernet som en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, urealiserte interne gevinster, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Anskaffelseskost tilordnes identifiserte eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserte eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Salg av prosjekter inntektsføres på leveringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere. Langsiktig leiekontrakter vurdert som finansiell leasing blir aktivert. Det vises for øvrig til driftsmiddelnote.

Datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres

Tilknyttede selskap

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngvinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Varebeholdninger

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Tomter og prosjektutviklingskostnader inngår i varelager. Prosjektene er vurdert til det laveste av kostpris og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til 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 mulig tap.

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.

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Note 1. Andre driftsinntekter

Inntekter fra forsikringsadministrasjon:
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Telenor
Salg eiendomsprosjekt
Diverse inntekter:
Sum andre driftsinntekter

2024		2023	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 642 185	1 642 185	1 722 795	1 722 795
7 571 593	7 571 593	7 719 731	7 719 731
-	-	-	67 670 000
1 734 418	1 164 622	1 266 542	1 266 542
10 948 196	10 378 400	10 709 068	78 379 068

Note 2. Personalkostnader

Lønn, honorarer mv.
Arbeidsgiveravgift
Pensjonskostnader
Andre personalkostnader
Sum personalkostnader
Antall ansatte
Årsverk

2024		2023	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
24 944 297	29 471 454	24 588 553	29 360 655
4 115 324	4 850 447	4 066 048	4 850 602
2 516 317	2 873 301	2 491 201	2 863 630
1 561 081	1 712 485	2 024 520	2 126 700
33 137 019	38 907 687	33 170 322	39 201 587
37	42		
35,9	40,9		

Note 3. Andre driftskostnader

Posten består av følgende:
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)
Fremmede tjenester (Konsultenter, juridisk, revisjon o.l.)
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)
Markedsføringskostnader:
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.
Kostnader transportmidler:
Kostnader eiendomsprosjekter
Andre kostnader
Tap på fordringer:
Sum andre driftskostnader

2024		2023	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 224 978	1 671 068	1 361 455	1 507 245
3 510 641	3 887 904	3 093 034	3 419 537
356 923	669 080	460 603	715 331
579 624	620 209	610 730	672 324
2 127 117	2 592 263	2 158 138	2 799 035
538 784	835 470	497 690	618 956
876 072	876 072	949 518	949 518
-	411 899	-	58 962 401
567 452	630 568	536 401	685 220
-	-	14 575	-
9 781 592	12 194 534	9 682 144	70 329 568

Note 4. Driftsmidler, immaterielle eiendeler og avskrivninger

	LABO					Totalt
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	
Anskaffelseskost 01.01.24	1 020 627	642 580	4 722 144	8 025 739	25 453 586	39 864 676
Tilgang 2024	-	-	269 400	1 303 676	-	1 573 076
Avgang 2024	-	-	-28 000	-277 987	0	-305 987
Anskaffelseskost 31.12.24	1 020 627	642 580	4 963 544	9 051 429	25 453 586	41 131 765
Akk. avskrivninger 31.12.24	-1 020 627	-578 633	-4 148 753	-5 979 322	-6 617 391	-18 344 725
Balanseført verdi pr. 31.12.24	-	63 947	814 792	3 072 107	18 836 195	22 787 040
Årets avskrivninger	-	71 102	566 354	844 928	617 350	2 099 734
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

	Konsern					Totalt
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	
Anskaffelseskost 01.01.24	1 351 375	642 580	4 722 144	8 025 739	49 082 314	63 824 152
Tilgang 2024	-	-	269 400	1 303 676	-	1 573 076
Avgang 2024	-	-	-28 000	-277 987	-	-305 987
Anskaffelseskost 31.12.24	1 351 375	642 580	4 963 544	9 051 429	49 082 314	65 091 241
Akk. avskrivninger 31.12.24	-1 351 375	-578 633	-4 148 753	-5 979 322	-6 617 391	-18 675 473
Balanseført verdi pr. 31.12.24	0	63 947	814 792	3 072 107	42 464 923	46 415 768
Årets avskrivninger	-	71 102	566 354	844 928	617 350	2 099 734
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Bygninger utgjør følgende eiendommer:

		LABO	Konsern
Prinsegata 4	Ervervet i 2001	3 540 424	3 540 424
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001	722 593	722 593
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003	975 230	975 230
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012	1 445 046	1 445 046
Frøystadveien 31	Ervervet i 2017	-	10 507 472
Bergheimvn. 9	Ervervet i 2015	-	13 121 256
Bergheimvn. 7	Ervervet i 2020	12 152 903	12 152 903
Sum bokført verdi bygninger		18 836 195	42 464 923

Note 5. Sammentrukne poster

	2024		2023	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Renteinntekter	11 246 102	11 355 766	583 020	1 028 933
Utbytte	35 742	35 742	6 101 990	35 742
Andre finansinntekter	4 334 458	2 569 640	3 624 658	1 008 454
Sum finansinntekter	15 616 302	13 961 149	10 309 667	2 073 129

Note 6. Skatt

	2024		2023	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	1 742 023	1 742 023	1 879 218	2 169 683
Betalbar skatt på formue	299 565	299 565	278 555	278 555
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	0	-	-
Andre endringer skatt	-	0	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	-1 920 085	-2 914 173	-1 172	565 458
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	121 503	-872 585	2 156 601	3 013 695
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	9 341 902	2 335 733	14 428 130	8 554 266
Resultatandel tilknyttet selskap	-	1 455 188	-	3 466 118
Ytet konsernbidrag	-	0	0	-
Permanente forskjeller	-10 151 274	-10 138 297	-5 891 561	3 051 685
Utnyttelse av fremførbart underskudd	-	0	-	-4 108 906
Endring midlertidige forskjeller	8 727 658	8 748 694	5 329	-1 100 969
Grunnlag betalbar skatt	7 918 286	2 401 318	8 541 898	9 862 194
Skatt, 22% betalbar skatt på årets skattemessige resultat	1 742 023	528 290	1 879 218	2 169 683
Beregnet formuesskatt til staten	299 565	299 565	278 555	278 555
Sum	2 041 588	827 855	2 157 773	2 448 238
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	1 742 023	1 742 023	1 879 218	2 169 683
Effekt av konsernbidrag	-	-	0	-
Formuesskatt	299 565	299 565	278 555	278 555
Sum betalbar skatt	2 041 588	2 041 588	2 157 773	2 448 238
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	161 421	520 205	529 947	1 286 143
Omløpsmidler	-	56 775	-	-
Gevinst- og tapskonto	3 364 615	3 364 615	4 205 769	4 185 400
Regnskapsmessig avsetninger for forpliktelser	-7 517 978	-7 517 978	-	-
Underskudd til fremføring	-	-13 897 338	-	-
Forskjeller som ikke inngår	-	5 530 822	-	-
SUM	-3 991 942	-11 942 899	4 735 716	5 471 543
(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22%	-878 229	-2 627 438	1 041 858	1 203 740

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Datterselskap og tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	LABO			
			Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12.24	Bokført verdi pr. 31.12.24	Bokført verdi pr. 31.12.23
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-2 482 060	1 072 603	3 953 730	3 953 730
Aksjer i Larvikmegler'n AS	Larvik	65,00 %	-1 615 275	2 511 564	2 085 000	2 085 000
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS ²	Larvik	100,00 %	-987 275	-1 191 128	7 334 369	100
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	100,00 %	-1 298 589	977 301	2 920 381	2 920 381
Sum datterselskaper			-6 383 199	3 370 340	16 293 480	8 959 211

	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	Konsern			
			Egenkapital pr. 31.12.24	Andel resultat 2024	Bokført verdi pr. 31.12.24	Kostpris for eierandelen
Aksjer i Frenvikrønningen AS*	Larvik	50,00 %	-3 224 511	-261 123	-1 697 205	150 000
Aksjer i Labo Rose Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-247 547	-	-	1
Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-5 560 812	-797 740	4 040 425	11 541 449
Aksjer i Labo-Ti AS	Larvik	50,00 %	1 150 911	-25 330	1 075 456	1 082 000
Aksjer i Øy 3 Bygg D Utvikling AS	Larvik	50,00 %	658 157	-150 096	329 079	500 000
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	962 256	-27 089	384 902	400 000
Sum tilknyttet selskap			-6 261 546	-1 261 377	4 132 657	13 673 450

* Regnskapsført negativ verdi er i konsernets balanse for 2024 klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser

Merverdianalyse tilknyttet selskap		Aksjer i Torstvet Utvikling AS
Andel egenkapital		-2 780 406
Merverdi tomter		6 820 831
Bokført verdi konsern		4 040 425

		Bokført verdi pr. 31.12.24	Kostpris for eierandelen
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	Oslo	974 360	974 360
Aksjer i Larvik By AS	Larvik	1 000	1 000
Andel i NBBL	Larvik	1	1
Andel Rosehagen Brl	Larvik	5 000	5 000
Bokført verdi 31.12		980 361	980 361

Følgende interne transaksjoner mellom Larvik Boligbyggelag og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret:

Selskap:	Transaksjon:	2024	2023
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	165 599	435 861
LABO Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	170 941	929 989
Larvikmegler'n AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 104 501	1 114 214
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	27 210	476 118
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	22 100	21 216
Agnes Tomt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	959 000	792 190
Labo Rose Utvikling AS	Tjenestesalg fra mor til datter	22 100	41 456

Langsiktige fordringer	2024		2023	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	7 777 782	-	3 702 854	3 702 854
Lån til Frenvikrønningen AS	1 907 441	1 907 441	1 600 000	1 600 000
Lån til LABO Prosjekt AS	51 112 448	-	51 728 967	-
Lån til Torstvedtbakken AS	9 160 955	-	2 000 000	-
Lån til Torstvet Utvikling AS	17 027 221	17 027 221	16 085 262	16 085 262
Bokført verdi 31.12	86 985 847	18 934 662	75 117 083	21 388 116
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12	117 928 138	25 744 885	122 941 977	51 533 998

Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr. 31.12

	2024		2023	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Kundefordringer	1 154 543	-	1 285 851	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-

Note 8. Usikre forpliktelser

I forbindelse med ferdigstillingen av boligprosjektet Sjøparken Øy 3 Bygg D, har LABO forpliktelse knyttet til finansiering av felleskostnader og renter på fellesgjeld for sin 50% andel av usolgte enheter. Ved utgangen av regnskapsåret var 32 av de 41 leilighetene usolgte, noe som medfører en økonomisk forpliktelse for selskapet.

Basert på antall usolgte enheter er forpliktelsen til å dekke felleskostnader og renter på fellesgjeld frem til forventet alle enheter solgt estimert. I henhold til Norsk RegnskapsStandard (NRS) 13, er forpliktelsen regnskapsmessig vurdert som en avsetning for usikrede forpliktelser. Det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør, og verdien av oppgjøret kan estimeres pålitelig.

Avsetningen er inkludert i balansen under "Avsetninger for forpliktelser". Eventuelle endringer i estimatene vil bli vurdert løpende og reflektert i regnskapet.

Note 9. Kasse, bank og post

	2024		2023	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Bankinnskudd skattetrekkonto	1 273 999	1 517 444	1 043 595	1 271 459
Andre bankinnskudd, kasse og post	3 453 230	4 505 368	15 798 387	20 448 898
Sum kasse, bank og post	4 727 229	6 022 812	16 841 982	21 720 357

Konsernet har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar på kr. 2 857 000,-.

Innestående på klientkonto - klientmidler - pr 31.12 er kr. 2 876 903,-.

Overdekning inngår i posten "Andre bankinnskudd" for konsern og skyldes akkumulerte renteinntekter på klientkontoen.

Note 10. Egenkapital

	LABO		
	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.24	2 682 750	102 608 544	105 291 294
Nye medlemmer i 2024	120 300	-	120 300
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2024	-76 925	-	-76 925
Årets resultat	-	9 220 399	9 220 399
Egenkapital pr. 31.12.2024	2 726 125	111 828 943	114 555 068

	Konsern			
	Andels- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	SUM
Egenkapital pr. 01.01.24	2 682 750	88 979 719	1 470 872	93 133 340
Nye medlemmer i 2024	120 300	-	-	120 300
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2024	-76 925	-	-	-76 925
Årets resultat	-	3 773 665	-565 347	3 208 318
Egenkapital pr. 31.12.2024	2 726 125	92 753 383	905 525	96 385 033

Note 11. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2024	2023
	27 272 622	22 096 849

Gjeld til kredittinstitusjoner

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	97 648 127	Anleggsmidler	30 655 923

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Larvik Saneringsselskap med inntil kr. 4.000.000,-.

Note 12. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

Påløpte, avsatte feriepenger

Renter klientkonto

Depositum, utvalgsmidler

Annen kortsiktig gjeld

Sum annen kortsiktig gjeld

2024		2023	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
2 866 538	3 356 368	2 759 668	3 237 470
-	-	-	-
-	-	1 619	1 619
1 760 031	2 304 727	2 553 465	2 612 865
4 626 569	5 661 095	5 314 753	5 851 954

Note 13. Prosjekter under arbeid

Futestien, Kvelde

Frenvikrønningen, Østre Halsen

Torstvedtjordet

Bergheimveien 9, Nanset

Skolehagen/tidligere Nanset skole

Sum prosjekter

2024		2023	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
3 788 593	3 788 593	3 788 593	3 788 593
5 023 025	5 023 025	5 023 025	5 023 025
-	25 266 708	-	23 921 228
-	7 485 125	-	-
-	49 652 207	-	48 371 442
8 811 618	91 215 658	8 811 618	81 104 287

Årsregnskap 2024

2024		Note	2023	
Selskap	Konsern		Selskap	Konsern
			Kontantstrømoppstilling	
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
9 341 902	2 335 733		14 428 130	8 554 267
-2 157 773	-2 448 238		-1 077 766	-1 077 766
-53 600	-53 600		-887 427	-887 427
-10 762 436	-			
503 000	-		-	-
2 099 734	2 099 734	4	1 696 463	1 696 463
-2 292 420	-13 053 462	12	4 723 067	26 855 638
524 644	-10 644 858		-2 702 592	10 877 740
7 517 978	7 677 174		-	-
4 721 029	-14 087 517		16 179 875	46 018 916
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
53 600	68 599		3 071 075	3 071 075
-1 573 076	-4 623 396	4	-2 188 434	-2 188 434
-7 334 270	-	7	-23 563 873	-23 563 873
-12 883 764	-941 959	7	-17 422 766	-17 422 766
1 015 000	-	7	6 906 588	6 906 588
165 000	165 000	7	933 753	998 753
-20 557 510	-5 331 756		-32 263 658	-32 198 658
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
6 000 000	6 000 000		23 500 000	54 185 204
-2 321 647	-2 321 647		-3 932 207	-67 677 381
43 375	43 375		86 575	86 575
3 721 728	3 721 728		19 654 368	-13 405 602
-12 114 753	-15 697 545		3 570 585	414 656
16 841 982	21 720 357		13 271 396	21 305 701
4 727 229	6 022 812	9	16 841 982	21 720 357

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."

Kristiansen, Kjetil Henrik

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-935130

IP: 84.234.xxx.xxx

2025-05-21 18:44:31 UTC



Idland, Eva Vally

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1280932

IP: 158.248.xxx.xxx

2025-05-21 19:37:28 UTC



Andersen, Finn Mørch

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1031858

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-21 19:45:46 UTC



Granerud, Asle Frantsvåg

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-54700

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-05-21 20:34:46 UTC



Arvanitis, Maria Karoline

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2864784

IP: 84.234.xxx.xxx

2025-05-22 06:03:22 UTC



Svendsen, Ingfrid

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1784806

IP: 109.247.xxx.xxx

2025-05-22 06:41:33 UTC



Garvåg, Knut Inge

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-762234

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-22 09:43:31 UTC



Samuelsen, Jørgen

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-228667

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-05-22 11:54:00 UTC



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://eutl.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 signatørenes 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.

Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Larvik Boligbyggelag AL, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2024 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 2024 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 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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 er ledelsen ansvarlig for å 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 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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.

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

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



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik

KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-22 13:39:31 UTC



Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-22 13:39:31 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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://eutl.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 signatørenes 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.



Vestre Torsød.



LABO

LARVIK BOLIGBYGGELAG

Prinsegata 4
Postboks 263
3251 Larvik

Telefon: 33 13 85 00

www.labo.no



facebook.com/labo.no