



Årsrapport 2021

Larvik Boligbyggelag





Medlemsfordeler
hos Flügger.

INNHALDSFORTEGNELSE

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

Året som har gått – en liten oppsummering:

Asle Granerud



Foto: Line Loholt

Det 75. året i LABOs historie har nå blitt historie. Og vi er allerede godt i gang med vårt 76. år. Vi feiret jubileumsbursdagen vår sammen med hele byen og kommunen, Larvik fylte som kjent 350 år i 2021. Tradisjonen tro overrakte vi også denne gangen en omvendt bursdagsgave, vi var gullsponsor til vi350 - Larvik sitt 350-års jubileum.

2021 ble også et år preget av pandemien. I tillegg til at den begrenset jubileumsfeiringen vår, så medførte smittevernrestriksjoner både stengte dører i Prinsegata, og hjemmekontor for ansatte store deler av året. Til tross for dette, så har vi lagt bak oss et godt år. Og det jobbes iherdig med både nye boligprosjekter og rehabilitering og vedlikeholdsprosjekter i borettslag og sameier. I 2022 vil vi etter all sannsynlighet legge de første boligene på gamle Nanset Skole for salg - Skolehagen. Og det blir salgsstart på neste utbyggingsetappe med leiligheter på Torstvedtjordet.

Noen milepæler ble også nådd i 2021. LABO ble sertifisert som Miljøfyrtårn. Å være miljøfyrtårnsertifisert skaper en bevissthet til viktigheten av miljø og bærekraft. Dette er en viktig del av vår strategi, og skal være en naturlig del av virksomheten i vår arbeidshverdag. LABO sitt klimavtrykk skal være så lite som mulig. Vi skal prioritere redusert energiforbruk, gjenbruk og miljøvennlige byggematerialer i både nyboligprosjekter og rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i boligselskapene. Og vi skal arbeide for fossilfrie byggeplasser og etablering av klimaregnskap for byggeprosjekter. Gjennom omfattende digitalisering de siste to årene, så har vi allerede redusert papirmengden vår betydelig.

Og borettslag og boligsameier i LABO fremstår i dag som gode eksempler på miljøvennlighet og bærekraft. Boligene

blir tatt vare på gjennom et godt og systematisk vedlikehold. Og de fleste boligene fremstår i dag i bedre stand og med et lavere energiforbruk enn når de var nye.

Stas er det da at borettslaget Hovland Park i konkurranse med 110 borettslag fra hele landet ble nominert som en av fire kandidater til Norges beste borettslag. Selv om de ikke vant, så var nominasjonen en seier i seg selv. Med enkle og kloke tiltak som trimrom, verktøy-/ verkstedrom, bibliotek og fotballpub har de skapt et fantastisk godt fellesskap og bomiljø i borettslaget. Det aller meste er laget og innredet med utstyr som beboerne selv hadde med seg fra sine tidligere boliger. Dette er et godt eksempel på bærekraft omsatt i praksis.

Vi er allerede godt ut i 2022. Pandemien er over, men noen mørke skyer truer. Det er en mørk og dyster tid i Europa. Den russiske invasjonen av Ukraina er først og fremst en humanitær tragedie forårsaket av en banditt av en statsleder i Russland. Konsekvensene av krigen for oss og resten av Europa, i form av prisstigning på alt fra matvarer og byggematerialer til energi, blir det smått meningsløst å snakke om i en slik sammenheng. Vi skal være takknemlige over å leve i et fredelig land uten materiell nød, og med trygge og stabile rammer rundt oss som er bygget opp gjennom flere generasjoner etter 2. verdenskrig. Vi bør reflektere over at en slik hverdag ikke er noen selvfølge for svært mange mennesker rundt om i verden. Og mest av alt forstå viktigheten av å ta vare på freden, tryggheten, friheten og velferdssamfunnet i fremtiden. Samfunnet vårt og freden er skjørere enn vi tror. Og det sterke og trygge fellesskapet er viktigere enn noen gang. En type fellesskap som vi står for og kjenner igjen i boligsamvirket og i boligselskapene i Larvik.



Ny fasadebelysning i bursdagsgave til oss selv

Styrets årsberetning 2021

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 LABO sine medlemmer. LABOs virksomhet drives i Larvik kommune.

Konsernet LABO

For 2021 så avlegger LABO et konsernregnskap. Dette skyldes at virksomheten vår er såpass stor at det etter regnskapsloven stilles krav om å utarbeide konsernregnskap. Konsernregnskapet er en sammenstilling som omfatter regnskapene til LABO som morselskap og våre datterselskap med en eierandel på 50 % eller mer. Resultatet i datterselskapene påvirker konsern-resultatet og konsernregnskapet avviker dermed fra LABO sitt regnskap. Resultat og balanse for både morselskap og konsern er utarbeidet og sammenstilt i vår årsrapport. Følgende datterselskap og tilknyttede selskap inngår i det konsoliderte konsernregnskapet:

- Aktiv Eiendomsmegling Larvik / Larvikmegler'n AS
- LABO Prosjekt AS
- LABO ROSE Utvikling AS
- Frenvikrønningen AS
- LABO-TI AS
- Larvik Saneringsselskap AS
- Torstvedt Utvikling AS
- Torstvedtbakken AS
- Hovland Park AS

Gjennom flere av disse selskapene så har vi en betydelig tomtereserve som det skal bygges boliger på de neste årene.

Finansiell risiko

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

Covid-19

Situasjonen i 2021 har vært preget av pandemien som nå ser sin ende. Smittevernregler og anbefalinger er fulgt opp og har preget hverdagen for de fleste av oss. Vi har i perioder holdt lokalene våre i Prinsegata stengt, dog med muligheter for fysiske møter etter avtale. Ansatte har vært på hjemmekontor over lengre perioder.

Virksomheten på LABO Boservice har foregått som normalt, men med strenge smitteverntiltak.

Digitale løsninger har også i 2021 vært avgjørende for virksomheten gjennom året. Løsningene har gitt gode resultater, og forhåpentligvis fungerer slik at vi har unngått altfor store ulemper for våre medlemmer og boligselskap. Men digitale flater kan ikke erstatte den fysiske kontakten mellom mennesker. Pandemien har skapt psykososiale utfordringer for oss alle.

Blikkenslager arbeid utført



Agnesspassasjen



Fra LABOs 75 års jubileum på Bøkkær'n



Fra LABOs 75 års jubileum på Bøkkær'n. Fysikk rocker



Fra miljøfyrtårn sertifiseringen

Virksomheten og regnskapet

Virksomheten i LABO konsern i 2021 gav et overskudd før skatt på 9.092.644 av en total omsetning på 87.936.133. Morselskapet LABO fikk et overskudd før skatt på 10.951.131 av en omsetning på 75.606.699. Det henvises til siste avsnitt om regnskap og fortsatt drift.

Vi har hatt vekst på alle våre virksomhetsområder i 2021: antall medlemmer, antall boliger og antall selskap til forvaltning har økt. Vi har hatt en sterk økning i oppdragsmengde og omsetning i LABO Boservice. Dette har medført nyansettelser. Antall ansatte i LABO var ved årsskiftet 34 personer fordelt på 33,4 årsverk.

Medlemmer

Medlemsveksten i 2021 var på 4,8 %. Vi fikk 651 nye medlemmer i 2021. 123 medlemmer er strøket eller utmeldt, slik at netto medlemsvekst er 528 medlemmer. LABO hadde 11631 medlemmer ved utgangen av 2021.

LABO – 75 år

I 2021 fylte LABO 75 år. På grunn av pandemien så ble det en mindre markering enn vi kunne tenkt oss. Vår jubileumsgave var et gullsponsorat til Larvik By sitt 350-års jubileum. Og den store bursdagsfeiringen foregikk på Bøkkær'n på en varm og fin sensommerdag lørdag den 25. sept. LABO sitt bursdagsarrangement var en del av åpningen til 350-års jubiléet til Larvik By. Med servering av bursdagskake og underholdning både for barn og voksne i perfekte rammer på Bøkkerfjellet. I tillegg utga vi et Jubileumsnr av LABO-magasinet, som vi distribuerte til alle husstander i Larvik.

Miljøfyrtårn:

I 2021 ble LABO sertifisert som Miljøfyrtårn. I vår strategi har vi sagt at vi skal ha bærekraft og miljø i fokus i all vår drift. Beslutningen om å sertifisere oss som Miljøfyrtårn ble tatt som følge av dette.

Nye boligprosjekter:

Ved utgangen av 2021 hadde vi 5 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- Agnesspassasjen borettslag – 19 leiligheter i Sjøparken på Agnes. Ferdigstilles sommeren 2022.
- Rosehagen borettslag på Torstvet – 14 leiligheter. Ferdigstilles tidlig 2023.
- Denja Hage – 32 leiligheter på den gamle tomten til Denja på Hovland.
- Tjøllingtunet borettslag – 20 leiligheter på Tjøllingvollen. Østbyveien AS er byggherre.
- Gloppetunet II borettslag – 12 leiligheter, siste utbygging på gamle Gloppeskolen. Ferdigstilles 2022.



Denja Hage



Medlemsfordeler hos Nova Solo.



Medlemsfordeler hos Byggmakker.



Medlemsfordeler hos Flügger.



Medlemsfordeler hos Øya Interiør.

LABO har store tomtereserver til fremtidige boligprosjekter:

Nanset Trevare – eiendommene ligger i et transformasjonsområde som i dag består av eldre næringsbygg og en enebolig som leies ut. Eiendommene eies av Larvik Saneringselskap AS. LABO og JM er aksjonærer med 50 % hver av aksjene. Vi har utarbeidet en reguleringsplan for eiendommen som foreslår en utnyttelse på 112 boliger. Planen er sendt inn til behandling i 1. kvartal 2022.

Torstvetjordet – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS som også er et felles eid selskap mellom JM og LABO. Tomten er på ca. 64 daa og er regulert til ca. 250 boliger med blandet bebyggelse, både eneboliger, rekkehus og leiligheter. Alle eneboligene og tomannsboligene er nå solgt, og de ferdigstilles i løpet av sommeren 2022. Første leilighetsprosjekt ble lagt ut for salg i mars 2021 og er under bygging. Prosjektet består av 14 leiligheter i et borettslag tilknyttet LABO. Neste utbyggingsetappe med leiligheter er under prosjektering og legges ut for salg vår/høst 2022.

Nanset Skole, Nansetgata 83 og Meldals vei 6 – Eiendommene eies av LABO Prosjekt AS, et heleid datterselskap av LABO. Reguleringsplanen for eiendommene ble sendt inn ved årsskiftet. Planen innebærer en utnyttelse på ca. 70 boliger på eiendommen. Det skal bygges leiligheter og rekkehus.

Boligselskapenes vedlikehold

I 2021 ble det gjennomført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider for i overkant av MNOK 100 i boligselskapene. LABO har hatt byggeledelsen i de fleste større prosjektene. Mange av prosjektene pågår fremdeles:

- Kilden borettslag har byttet vinduer, balkongdører og inngangsdører, samt endret fasader i trappeoppganger.
- Stiftelsen Betjeningsboliger Larvik Sykehus har gjennomført en stor fasaderehabilitering. Bygningen har blitt etterisolert og fått nye teglsteinsfasader. Alle hovedinngangsdører, vinduer og balkongdører er skiftet.
- Borettslagene Stavern II og Stavern III har fullført utskiftningen av samtlige bad inkludert nye vann- og avløpsrør.
- Rødberg borettslag har skiftet tak på alle rekkehusene.

Forkjøpsrett for medlemmer

Forkjøpsretten man har gjennom ansiennitet som LABO-medlem er den aller viktigste medlemsfordelen vår. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som legges ut for salg blir annonsert hver eneste uke på forkjøpsrettsportalen som finnes på våre nettsider. Bruken av forkjøpsretten har økt betydelig. I 2021 var det 62 medlemmer som benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bolig, mot 49 i 2020.

Generalforsamlingen 2021

På grunn av pandemien så ble LABOs ordinære generalforsamling avholdt digitalt også i 2021. Generalforsamlingen ble avsluttet den 16. juni, og det deltok 57 stemmeberettigede.



Norges beste borettslag Hovland Park gikk til finalen.



Ida Waale i nyprofilert bil



Nye lokaler
Boservice

Styret

Styret har hatt 8 møter i 2021 og behandlet 66 protokollerte saker. De fleste styremøtene har vært avholdt digitalt på grunn av Covid-19.

LABOs administrasjon i Prinsegata 2-4

Administrasjonen består ved utgangen av 2021 av 16 ansatte/ årsverk.

LABO Boservice

LABO Boservice er en viktig del av bolig- og eiendomsforvaltningen som vi tilbyr. Avdelingen flyttet inn i nye og større lokaler i Bergheimveien høsten 2020. Virksomheten vokser. Ved utgangen av året var det 18 ansatte i avdelingen. Boservice hadde i 2021 en omsetning på MNOK 40,4.

Medlemsfordeler

Det er mange fordeler med å være medlem i LABO utover forkjøpsretten. Det er etablert en rekke avtaler om medlemsfordeler med ulike forretninger. I 2021 handlet medlemmene for ca. kr 12,9 mill. Medlemmene fikk i overkant av kr 470.000 i bonus. Folk pusset opp under pandemien. Byggevarer og interiør hadde solid omsetningsøkning, mens de øvrige medlemsavtalene var det noe mindre bruk av, slik at omsetning og bonus totalt fikk en liten nedgang på til sammen ca. 700.000. I tillegg til bonusen har medlemmene våre også fått en betydelig rabatt på den varen eller tjenesten de har kjøpt. At medlemmene setter pris på avtalene og bruker dem mer og mer, og dermed bidrar til vekst, øker vår forhandlingsstyrke i arbeidet med å inngå gode avtaler.

Miljøutvalget og nominasjon til Norges beste borettslag

På grunn av pandemien ble aktiviteten til Miljøutvalget delvis innstilt i 2021. I anledning NBBL sitt 75 års jubileum ble det arrangert en kåring av Norges beste borettslag. LABO byttet dermed ut egen Bomiljøpris med NBBL sin kåring. Vi fikk en god søknad fra Hovland Park borettslag. Borettslaget ble nominert fra LABO og gikk videre til landsfinalen der 4 borettslag av 110 totalt ble plukket ut. De vant ikke, men å bli kåret til et av Norges 4 beste borettslag er så godt som en seier. Det vanket mye heder og ære til borettslaget. Styreleder Marit Thoren deltok på NBBLs jubileumsmiddag på Holmenkollen Park og mottok en flott plakett som bevis på nominasjonen. Det var Friisgate 6 borettslag i Oslo som stakk av med førsteprisen.

Renter på lån og innskudd

Rentenivået er fremdeles lavt til tross for at Norges Bank økte styringsrenten på slutten av 2021. I 2022 ser det ut til at renten skal ytterligere noe opp.

Samlede lån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning eller i eierskap – også inkludert LABO og våre prosjektselskaper, er pr. 31.12.2021 ca. MRDNOK 2,4 som fordeler seg med MRDNOK 1,5 på Larvikbanken og Eika Boligkreditt, MNOK 500 i Husbanken, mens lån i andre banker var MNOK 400. Et såpas stort volum på lån gir oss en betydelig forhandlingskraft, og betyr at vi er en attraktiv kunde hos bankene.

Samlede innskudd var ved årsskiftet MNOK 287.



Aleksander og Ruth Iren i visningsbua til Denja Hage

Forsikringstjenester

I 2021 har vi registrert 70 forsikringskader. Fremdeles er det vann som er skadeårsaken i de fleste tilfellene. Skadene er relatert til vannskader som følge av brudd i rør, lekkasje i kobling og sluk, samt vanninntrengning utenfra. Estimert erstatningsbeløp totalt for skader oppstått i 2021, er ca. MNOK 4,8.

Total forsikringspremie for alle boligselskap utgjorde i 2021 ca. MNOK 13,9 mot MNOK 13 i 2020.

Forvaltningstjenester borettslag og sameier

Pr. 31.12.2021 forvalter LABO 4690 boliger i 134 tilknyttede borettslag, 24 frittstående borettslag, 4 stiftelser og 42 eierseksjons-sameier.

Innkrevning av felleskostnader

I 2021 krevde vi inn felleskostnader på totalt MNOK 317. Skyldige felleskostnader ved årsskiftet var ca. MNOK 4. Dette tilsvarer ca. 1,2 % av de totale felleskostnadene

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

Samarbeid mellom boligbyggelagene

LABO samarbeider med boligbyggelagene i Drammen (NBBO), Moss/Rygge (Vansjø), Arendal (Arendal BBL), Halden (HABO) på Gjøvik (GOBB), Kongsvinger (KOBBL) og Hønefoss (Ringbo). Samarbeidet omfatter blant annet et felles eiet selskap – BONO AS – som leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglerforetak i Norge.

Selskaper som LABO er aksjonær i:

Aktiv Eiendomsmegling Larvik:

Eiendomsmeglerforetaket eies av LABO (65 % av aksjene) og Larvikbanken (35 % av aksjene).

Aktiv Eiendomsmegling er en av de største eiendomsmeglerne i Larvik. Selskapet hadde en omsetning på MNOK 13,2 med et overskudd på MNOK 1,4 før skatt i 2021.

LABO PROSJEKT AS

LABO Prosjekt AS er et heleid datterselskap av LABO. Selskapet eier og står for regulering, utvikling og utbygging av gamle Nanset Skole.

Torstvedtbakken AS

Selskapet eies av 100 % av LABO. Selskapet er byggherre i Rosehagen borettslag – 14 leiligheter under oppføring på Torstvetjordet.

LABO-TI

LABO-TI AS er byggherre på Sjøparken – prosjektet Agnespassasjen borettslag – som består av 19 borettslagsleiligheter. Selskapet eies av LABO og Grendahl Holding AS med 50% hver. Leilighetene ferdigstilles sommeren 2022.

Larvik Saneringsselskap AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS. Eierandelen er 50 %. Selskapet eier eiendommene Bergheimveien 9 og Frøystadveien 31. Eiendommene består av bygningsmasse som leies ut, men som er i ferd med å reguleres til boliger. Reguleringsplanen ble sendt til behandling 1. kvartal 2021. LABO kjøpte i mai 2020 ut eiendommen Karen Sundts vei 14 fra selskapet. Eiendommen har blitt nye lokaler for LABO Boservice.

Torstvet Utvikling AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS med en eierandel på 50 %. Selskapet eier eiendommen Torstvetjordet som er under utbygging.

Frenvikrønningen AS

Selskapet eies av LABO og Peab Eiendomsutvikling AS. Selskapet eier et tomteområde på Gon som kan bygges ut med 15-20 boliger.

Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS (BONO)

Selskapet leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglerforetak fra Larvik i sør til Alta i nord. Selskapet eies av boligbyggelagene i Drammen, Moss, Kongsvinger, Gjøvik og Hønefoss med 1/6 hver.

BBL Pivotal

Selskapet utvikler, leverer og drifter digitale løsninger til og tjenester for de fleste boligbyggelagene i Norge, herunder bl.a. Styreportalen, Medlemsapp og Min side. I tillegg fremforhandler selskapet nasjonale medlemsfordeler for våre medlemmer og boligselskap.

LABO er representert i selskapets styre gjennom administrerende direktør.

LABOs eiendommer

LABO sine eiendommer omfatter følgende:

- **Prinsegata 4**
Eiendommen er administrasjonens hovedkontor.
- **Prinsegata 2**
Eiendommen består av 3 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 leies ut til Aktiv Eiendomsmegling, mens seksjon 2 er en boligseksjon som leies ut.
- **Bergheimveien 7**
Nye lokaler til LABO Boservice ervervet sommeren 2020.
- **Gamle Nanset Skole**
Eiendommen ble ervervet i 2018 – eiendommen er under regulering. Antatt utnyttelse på 70-75 boliger.
- **Frøyhovveien 35**
Eiendommen ble ervervet i 2012 med det formål at den skal bli en del av et fremtidig boligprosjekt i området. I mellomtiden leies den ut.
- **Futestien 5 i Kvelde**
Tomt som utgjør en tomtereserve på 10-12 boliger.
- **Frenvikrønningen – delfelt**
Tomt på ca. 5 daa regulert til småhusbebyggelse. Utgjør ca. 10-12 boliger.

Helse, miljø og sikkerhet

LABO og konsernet driver en virksomhet som ikke forurenser det ytre miljø i særlig grad. Vi er opptatt av miljøvennlige løsninger i hele virksomheten. I 2021 ble LABO sertifisert som Miljøfyrtårn.

I LABOs administrasjon er det 16 ansatte hvorav 9 kvinner og 7 menn. I LABO Boservice er det 18 ansatte hvorav 3 kvinner og 15 menn.

LABO har i 2021 hatt et sykefravær på 3,7 % mot 7,6 % i 2020.



LABO har avtale om bedriftshelsetjeneste gjennom Bedriftshelsen AS. Hvert år settes det opp en årsplan som bl.a. inkluderer helsekontroller av ansatte og arbeidsmiljøundersøkelser. Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i LABO Boservice. Dette er hensiktsmessig ettersom virksomhetene i administrasjonen og Boservice er av svært forskjellig art.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i LABO sin virksomhet i 2021.

Kjønnsrepresentasjon

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 styre- medlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO oppfylder lovens krav om representasjon av begge kjønn i styret.

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

Regnskap for 2021 – konsern og mor

Regnskapet for mor viser et overskudd i 2021 på kr. 8.386.701 etter skatt, mens samlet resultat i konsern viser et resultat etter skatt på 6.738.974.

Totalkapitalen i konsern er 173.461.098 hvorav egenkapitalen utgjør 84.058.527. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2021 var kr. 19.986.135 for mor, en økning på 3.283.534 fra året før. For konsern var beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2021 kr. 25.003.684, en økning på 6.147.454.

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 videre 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.

KONSERNREGNSKAP 2021 - RESULTATREGNSKAP

| 2021 | | 2020 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Selskap | Konsern | Selskap | Konsern |
| DRIFTSINNEKTER | | | |
| 3 043 725 | 3 043 725 | 2 816 042 | 2 816 042 |
| 15 285 478 | 14 482 783 | 13 893 557 | 13 893 557 |
| 4 454 404 | 4 454 404 | 4 838 897 | 4 838 897 |
| | 13 239 760 | - | 10 442 454 |
| 41 556 079 | 41 556 079 | 33 962 448 | 33 962 448 |
| 841 807 | 664 630 | 738 301 | 504 301 |
| 10 425 206 | 10 494 753 | 10 122 676 | 10 231 124 |
| 75 606 699 | 87 936 133 | 66 371 922 | 76 688 824 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | |
| 26 581 544 | 29 297 140 | 26 835 496 | 30 346 921 |
| 27 792 686 | 33 174 938 | 24 829 719 | 29 357 669 |
| 9 238 312 | 11 981 277 | 11 775 781 | 14 215 894 |
| 1 552 756 | 1 854 615 | 1 292 079 | 1 628 695 |
| 65 165 298 | 76 307 970 | 64 733 075 | 75 549 179 |
| 10 441 401 | 11 628 163 | 1 638 847 | 1 139 645 |
| FINANSPOSTER | | | |
| 1 172 856 | 637 431 | 1 279 890 | 833 782 |
| 663 126 | 878 975 | 741 048 | 789 879 |
| - | -2 293 975 | - | -542 208 |
| 509 730 | -2 535 519 | 538 842 | -498 305 |
| 10 951 131 | 9 092 644 | 2 177 689 | 641 340 |
| 2 564 430 | 2 353 670 | 578 164 | 206 136 |
| 8 386 701 | 6 738 974 | 1 599 525 | 435 204 |
| | 487 721 | | 257 679 |
| OVERFØRINGER | | | |
| | | | Avsatt til Annen egenkapital |

KONSERNREGNSKAP 2021 - BALANSE

| 31.12.21 | | | | 31.12.20 | |
|----------------------------------|--------------------|---------|--|--------------------|--------------------|
| Selskap | Konsern | | | Selskap | Konsern |
| EIENDELER | | | | | |
| Anleggsmidler: | | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | | |
| | - | | Utsatt skattefordel | | 121 965 |
| | 274 000 | Note 4 | Goodwill | | 548 000 |
| - | 274 000 | | SUM IMMATERIELLE EIENDELER | | 669 965 |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| 22 712 404 | 22 712 404 | Note 4 | Tomter, bygninger og annen faste eiendom | 27 251 938 | 27 251 938 |
| 2 922 128 | 2 922 128 | Note 4 | Maskiner, inventar, transportmidler ol. | 2 145 365 | 2 173 224 |
| 25 634 531 | 25 634 531 | | SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 29 397 303 | 29 425 162 |
| 22 118 878 | 13 963 487 | Note 7 | Finansielle anleggsmidler | 21 665 430 | 14 851 129 |
| 58 920 037 | 26 194 781 | Note 7 | Langsiktige fordringer | 52 443 332 | 27 387 099 |
| 81 038 915 | 40 158 267 | | SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | 74 108 762 | 42 238 228 |
| 106 673 446 | 66 066 799 | | SUM ANLEGGSMIDLER | 103 506 064 | 72 333 355 |
| Omløpsmidler: | | | | | |
| VAREBEHOLDNING | | | | | |
| 8 811 618 | 56 696 082 | Note 12 | Prosjekter i arbeid | 10 555 245 | 35 402 207 |
| 449 072 | 449 072 | | Varelager og varer i arbeid | 254 759 | 254 759 |
| 9 260 690 | 57 145 154 | | SUM VAREBEHOLDNING | 10 810 004 | 35 656 966 |
| FORDRINGER | | | | | |
| 16 110 866 | 16 120 866 | Note 7 | Kundefordringer | 9 089 439 | 9 169 923 |
| 5 041 494 | 9 124 594 | | Andre fordringer | 7 019 384 | 9 244 979 |
| 21 152 361 | 25 245 461 | | SUM FORDRINGER | 16 108 823 | 18 414 902 |
| BANKINNSKUDD OG KONTANTER | | | | | |
| 19 986 135 | 25 003 684 | Note 8 | Kasse, bank, m.m. | 16 702 601 | 18 856 230 |
| 19 986 135 | 25 003 684 | | SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER | 16 702 601 | 18 856 230 |
| 50 399 185 | 107 394 299 | | SUM OMLØPSMIDLER | 43 621 427 | 72 928 097 |
| 157 072 631 | 173 461 098 | | SUM EIENDELER | 147 127 492 | 145 261 452 |

KONSERNREGNSKAP 2021 - BALANSE

| 31.12.21 | | 31.12.20 | | | |
|-----------------------------|--------------------|----------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Selskap | Konsern | Selskap | Konsern | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | | |
| EGENKAPITAL | | | | | |
| 2 500 225 | 2 500 225 | Note 9 | Andelskapital | 2 436 450 | 2 436 450 |
| 2 500 225 | 2 500 225 | | Sum innskutt egenkapital | 2 436 450 | 2 436 450 |
| 85 840 086 | 80 273 663 | Note 9 | Annen egenkapital | 77 453 385 | 73 534 688 |
| 85 840 086 | 80 273 663 | | Sum opptjent egenkapital | 77 453 385 | 73 534 688 |
| | 1 284 640 | | Minoritetsinteresser | | 796 919 |
| 88 340 311 | 84 058 527 | | SUM EGENKAPITAL | 79 889 835 | 76 768 057 |
| GJELD | | | | | |
| AVSETNINGER | | | | | |
| 1 322 417 | 488 218 | Note 6 | Utsatt skatt | 713 984 | - |
| | 1 218 611 | Note 7 | Andre avsetninger for forpliktelser | - | - |
| 1 322 417 | 1 706 829 | | SUM AVSETNINGER | 713 984 | - |
| LANGSIKTIG GJELD | | | | | |
| 45 369 960 | 60 488 664 | Note 10 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 49 416 731 | 49 416 731 |
| 45 369 960 | 60 488 664 | | SUM LANGSIKTIG GJELD | 49 416 731 | 49 416 731 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | | | |
| 12 617 678 | 17 179 225 | Note 7 | Leverandørgjeld | 10 380 031 | 11 094 634 |
| 3 241 631 | 4 113 835 | | Skyldige off. avgifter | 3 151 401 | 3 782 851 |
| 1 741 648 | 1 741 648 | Note 6 | Betalbar skatt | 568 273 | 568 273 |
| 4 438 985 | 4 172 369 | Note 11 | Annen kortsiktig gjeld | 3 007 237 | 3 630 907 |
| 22 039 942 | 27 207 077 | | SUM KORTSIKTIG GJELD | 17 106 942 | 19 076 665 |
| 157 072 631 | 173 461 098 | | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 147 127 492 | 145 261 452 |

Larvik 31.12.2021 / 11.05.2022

 Ole Martin Holthe
 Styremedlem
 (Elektronisk signert)

 Hege Voll Midtgaard
 Styreleder
 (Elektronisk signert)

 Ingfrid Svendsen
 Styremedlem
 (Elektronisk signert)

 Finn Mørch Andersen
 Styremedlem
 (Elektronisk signert)

 Eva Idland
 Styremedlem
 (Elektronisk signert)

 Jørgen Samuelsen
 Styremedlem
 (Elektronisk signert)

 Rune Fjeldheim
 Styremedlem
 (Elektronisk signert)

 Asle F. 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 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 opptaktstidspunktet.

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 driftsmiddelele.

Datterselskap

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

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 interngevinster. 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 ferdigstilling, 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 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.

Noter

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 skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

| | 2021 | | 2020 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| Note 1. Andre driftsinntekter | | | | |
| Inntekter fra forsikringsadministrasjon: | 1 542 984 | 1 542 984 | 1 160 653 | 1 160 653 |
| Viderefakturert utlegg for TV - avtale Telenor | 6 253 010 | 6 253 010 | 5 976 093 | 5 976 093 |
| Diverse inntekter: | 2 629 211 | 2 698 758 | 2 985 930 | 3 094 378 |
| Sum andre driftsinntekter | 10 425 206 | 10 494 753 | 10 122 676 | 10 231 124 |

Note 2. Personalkostnader

| | 2021 | | 2020 | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| Lønn, honorarer mv. | 21 099 791 | 25 392 441 | 19 426 072 | 23 042 478 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 400 737 | 4 064 763 | 2 926 219 | 3 464 719 |
| Pensjonskostnader | 1 833 278 | 2 151 793 | 1 669 793 | 2 012 182 |
| Andre personalkostnader | 1 458 879 | 1 565 940 | 807 634 | 838 289 |
| Sum personalkostnader | 27 792 686 | 33 174 938 | 24 829 719 | 29 357 669 |
| Ansatte | 34 | 39 | | |
| Årsverk | 33,6 | 38,6 | | |

Note 3. Andre driftskostnader

| | 2021 | | 2020 | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| Posten består av følgende: | | | | |
| Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer: | 1 371 200 | 1 656 050 | 5 185 310 | 6 000 894 |
| Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi) | 2 587 244 | 3 114 746 | 2 405 499 | 2 157 346 |
| Fremmede tjenester (Konsultenter, juridisk, revisjon o.l.) | 483 411 | 2 036 456 | 290 264 | 1 706 147 |
| Markedsføringskostnader: | 2 335 580 | 2 512 824 | 1 814 650 | 2 020 117 |
| Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m. | 786 839 | 912 200 | 292 077 | 388 427 |
| Kostnader transportmidler: | 861 531 | 861 531 | 831 550 | 831 550 |
| Andre kostnader | 838 823 | 913 786 | 952 925 | 1 045 881 |
| Tap på fordringer: | -26 316 | -26 316 | 3 504 | 65 530 |
| Sum andre driftskostnader | 9 238 312 | 11 981 277 | 11 775 781 | 14 215 894 |

Noter

Note 4. Driftsmidler, immaterielle eiendeler og avskrivninger

| | LABO | | | | | Totalt |
|--------------------------------|------------|------------|-----------------------|------------------|---------------------|-------------|
| | Inventar | Datautstyr | Maskiner Boservice | Biler Traktor | Bygninger Tomter | |
| Anskaffelseskost 01.01.21 | 1 020 627 | 531 545 | 3 376 755 | 6 107 647 | 33 244 887 | 44 281 461 |
| Tilgang 2021 | - | - | 879 106 | 844 341 | 351 955 | 2 075 402 |
| Avgang 2021 | - | - | - | - | -6 058 868 | -6 058 868 |
| Anskaffelseskost 31.12.21 | 1 020 627 | 531 545 | 4 255 860 | 6 951 988 | 27 537 975 | 40 297 995 |
| Akk. avskrivninger 31.12.21 | -1 020 627 | -431 867 | -2 688 178 | -5 697 221 | -4 825 572 | -14 663 465 |
| Balanseført verdi pr. 31.12.21 | - | 99 678 | 1 567 682 | 1 254 767 | 22 712 403 | 25 634 530 |
| Årets avskrivninger | - | 26 841 | 382 094 | 537 749 | 606 073 | 1 552 756 |
| 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 01.01.21 | 1 351 375 | 531 545 | 3 376 755 | 6 107 647 | 33 244 887 | 44 612 209 |
| Tilgang 2021 | - | - | 879 106 | 844 341 | 351 955 | 2 075 402 |
| Avgang 2021 | - | - | - | - | -6 058 868 | -6 058 868 |
| Anskaffelseskost 31.12.21 | 1 351 375 | 531 545 | 4 255 860 | 6 951 988 | 27 537 975 | 40 628 743 |
| Akk. avskrivninger 31.12.21 | -1 351 375 | -431 867 | -2 688 178 | -5 697 221 | -4 825 572 | -14 994 213 |
| Balanseført verdi pr. 31.12.21 | - | 99 678 | 1 567 682 | 1 254 767 | 22 712 403 | 25 634 530 |
| Årets avskrivninger | 27 860 | 26 841 | 382 094 | 537 749 | 606 073 | 1 580 616 |
| Økonomisk levetid | 5 år | 3-5 år | 3-5 år | 5 år | 50 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | Lineær | Lineær | |

| | LABO | Konsern |
|--------------------------------|------|------------|
| | | Goodwill |
| Anskaffelseskost 01.01.21 | - | 1 370 000 |
| Tilgang 2021 | - | - |
| Avgang 2021 | - | - |
| Anskaffelseskost 31.12.21 | - | 1 370 000 |
| Akk. avskrivninger 31.12.21 | - | -1 096 000 |
| Balanseført verdi pr. 31.12.21 | - | 274 000 |
| Årets avskrivninger | - | 274 000 |
| Økonomisk levetid | - | 5 år |
| Avskrivningsplan | - | Lineær |

Goodwill i konsernet gjelder tidligere kjøp av eiendomsmeglervirksomhet i Larvikmegler'n AS

Bygninger utgjør følgende eiendommer:

| | | LABO | Konsern |
|-----------------------------|-----------------|------------|------------|
| Prinsegata 4 | Ervervet i 2001 | 4 069 782 | 4 069 782 |
| Prinsegata 2 - seksjon 1 | Ervervet i 2001 | 817 790 | 817 790 |
| Prinsegata 2 - seksjon 2 | Ervervet i 2003 | 975 230 | 975 230 |
| Elveveien 29 | Solgt i 2021 | - | - |
| Grostulhaugen (firmahytte) | Ervervet i 2012 | 1 796 543 | 1 796 543 |
| Frøyhovveien 35 | Ervervet i 2012 | 2 154 048 | 2 154 048 |
| Berheimvn. 7 | Ervervet i 2020 | 12 899 011 | 12 899 011 |
| Sum bokført verdi bygninger | | 22 712 403 | 22 712 403 |

Noter

| | 2021 | | 2020 | |
|------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| <i>Note 5. Sammentrukne poster</i> | | | | |
| Renteinntekter | 101 392 | 134 990 | 168 297 | 175 178 |
| Utbytte | 178 720 | 178 720 | 105 309 | 105 309 |
| Andre finansinntekter | 892 744 | 323 721 | 1 006 284 | 553 295 |
| Sum finansinntekter | 1 172 856 | 637 431 | 1 279 890 | 833 782 |

Note 6. Skatt

| | 2021 | | 2020 | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| <i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i> | | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 1 620 423 | 1 620 423 | 454 553 | 454 553 |
| Betalbar skatt på formue | 121 226 | 121 226 | 113 720 | 113 720 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag | 212 511 | - | - | - |
| Andre endringer skatt | 1 836 | 1 836 | - | - |
| Endring utsatt skatt/skattefordel | 608 434 | 610 185 | 9 891 | -362 137 |
| Årets totale skattekostnad på ordinært resultat | 2 564 430 | 2 353 670 | 578 164 | 206 136 |

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

| | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 10 951 131 | 9 092 644 | 2 177 689 | 641 340 |
| Resultatandel tilknyttet selskap | 0 | 2 293 975 | 0 | 542 208 |
| Ytet konsernbidrag | -965 958 | - | - | - |
| Permanente forskjeller | 145 995 | -1 389 818 | -66 581 | 623 716 |
| Endring midlertidige forskjeller | -2 765 610 | -2 631 243 | -44 958 | 258 886 |
| Grunnlag betalbar skatt | 7 365 558 | 7 365 558 | 2 066 150 | 2 066 150 |
| Skatt, 22% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige r | 1 620 423 | 1 620 423 | 454 553 | 454 553 |
| Beregnet formuesskatt til staten | 121 226 | 121 226 | 113 720 | 113 720 |
| Sum | 1 741 648 | 1 741 648 | 568 273 | 568 273 |

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

| | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag | 1 832 933 | 1 620 422 | 454 553 | 454 553 |
| Effekt av konsernbidrag | -212 511 | - | - | - |
| Formuesskatt | 121 226 | 121 226 | 113 720 | 113 720 |
| Sum betalbar skatt | 1 741 648 | 1 741 648 | 568 273 | 568 273 |

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:

| | | | | |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Anleggsmidler | 496 916 | 132 771 | 2 412 972 | 2 191 151 |
| Omløpsmidler | 0 | -150 281 | -44 003 | -194 284 |
| Gevinst- og tapskonto | 5 514 074 | 5 482 248 | 876 411 | 836 628 |
| Underskudd til fremføring | - | -6 846 099 | - | -8 383 410 |
| Forskjeller som ikke inngår | - | 3 600 567 | - | 4 995 554 |
| SUM | 6 010 990 | 2 219 206 | 3 245 380 | -554 361 |
| (+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22% | 1 322 418 | 488 225 | 713 984 | -121 959 |

Noter

Note 7. Finansielle anleggsmidler

| Datterselskap og tilknyttet selskap | Kontorsted | Eier-/stemmeandel | LABO | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------------|----------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | Resultat 2021 | Egenkapital pr. 31.12.21 | Bokført verdi pr. 31.12.21 | Bokført verdi pr. 31.12.20 |
| Aksjer i LABO Prosjekt AS | Larvik | 100,00 % | -709 722 | 612 960 | 3 085 558 | 2 525 768 |
| Aksjer i Larvikmegler'n AS | Larvik | 65,00 % | 1 393 489 | 3 670 399 | 2 085 000 | 2 085 000 |
| Aksjer i Torstvedbakken AS | Larvik | 100,00 % | -248 279 | 808 858 | 1 012 658 | 819 000 |
| Sum datterselskaper | | | 435 488 | 5 092 217 | 6 183 216 | 5 429 768 |

| | Kontorsted | Eier-/stemmeandel | Konsern | | | |
|------------------------------------|------------|-------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | Egenkapital pr. 31.12.21 | Andel resultat 2 021 | Bokført verdi pr. 31.12.21 | Kostpris for eierandelen |
| Aksjer i Larvik Saneringselskap AS | Larvik | 50,00 % | 835 033 | -197 735 | 417 516 | 100 |
| Aksjer i Frenvikrønningen AS* | Larvik | 50,00 % | -2 437 222 | -110 609 | -1 218 611 | 503 000 |
| Aksjer i Labo Rose Utvikling AS | Larvik | 50,00 % | 979 334 | -114 871 | 489 667 | 200 000 |
| Aksjer i Torstvet Utvikling AS | Larvik | 50,00 % | -4 001 802 | -903 364 | 9 818 421 | 11 541 449 |
| Aksjer i Labo-Ti AS | Larvik | 50,00 % | 2 293 450 | -947 983 | 1 505 999 | 2 015 753 |
| Aksjer i Hovland Park AS | Larvik | 40,00 % | 1 141 379 | -19 414 | 456 522 | 400 000 |
| Sum tilknyttet selskap | | | -1 189 826 | -2 293 976 | 11 469 515 | 14 660 301 |

* Regnskapsført negativ verdi er i konsernets balanse for 2021 klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser

| | | Eier-/stemmeandel | Bokført verdi | Kostpris for |
|---------------------------------|-------------|-------------------|------------------|------------------|
| | | | pr. 31.12.21 | eierandelen |
| Aksjer i Enigheten Eiendom AS | Larvik | 10,00 % | 200 000 | 200 000 |
| Aksjer i BBL i Norge Oppgjør AS | Kongsvinger | 16,67 % | 100 000 | 100 000 |
| Aksjer i BBL Datakompetanse AS | Oslo | | 574 360 | 574 360 |
| Aksjer i BBL Partner AS | Oslo | | 400 000 | 400 000 |
| Aksjer i Larvik By AS | Larvik | | 1 000 | 1 000 |
| Andel i NBBL | Larvik | | 1 | 1 |
| Bokført verdi 31.12 | | | 1 275 361 | 1 275 361 |

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

| Selskap: | Transaksjon: | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---------------------------------|-----------|-----------|
| Larvik Saneringselskap AS | Tjenestesalg fra mor til datter | 51 538 | 90 682 |
| LABO Prosjekt AS | Tjenestesalg fra mor til datter | 538 408 | 294 814 |
| Larvikmegler'n AS | Tjenestesalg fra mor til datter | 1 132 854 | 1 412 252 |
| Torstvedbakken AS | Tjenestesalg fra mor til datter | 273 449 | 20 000 |
| Frenvikrønningen AS | Tjenestesalg fra mor til datter | 49 825 | 20 000 |
| Labo Rose Utvikling AS | Tjenestesalg fra mor til datter | 64 025 | 94 512 |

| Langsiktige fordringer | 2021 | | 2020 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| Lån til Larvik Saneringselskap AS | 3 450 026 | 3 450 026 | 3 411 005 | 3 411 005 |
| Lån til Frenvikrønningen AS | 1 020 000 | 1 020 000 | 780 000 | 780 000 |
| Lån til LABO Prosjekt AS | 32 725 256 | - | 25 056 233 | - |
| Lån til Labo-Ti AS | 3 939 608 | 3 939 608 | 5 439 608 | 5 439 608 |
| Lån til Torstvet Utvikling AS | 17 785 147 | 17 785 147 | 17 756 486 | 17 756 486 |
| Bokført verdi 31.12 | 58 920 037 | 26 194 781 | 52 443 332 | 27 387 099 |
| Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12 | 81 038 915 | 40 158 267 | 74 108 762 | 42 238 228 |

Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr. 31.12

| | 2021 | | 2020 | |
|--------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| | LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| Kundefordringer | 3 963 349 | - | 509 406 | - |
| Leverandørgjeld | - | - | - | - |
| Gjeld til konsernselskap | 965 958 | - | - | - |

Noter

Note 8. Kasse, bank og post

Bankinnskudd skattetrekk- og arbeidsgiveravgiftskonto
Andre bankinnskudd, kasse og post
Sum kasse, bank og post

| 2021 | | 2020 | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| 1 769 458 | 2 059 990 | 1 772 574 | 1 996 664 |
| 18 216 677 | 22 943 694 | 14 930 027 | 16 859 566 |
| 19 986 135 | 25 003 684 | 16 702 601 | 18 856 230 |

Konsernet har i sin virksomhet som eiendomsmeidler et klientansvar på kr. 53 060 793,-.

Innestående på klientkonto - klientmidler - pr 31.12.2 er kr. 53 265 158,-.

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

Note 9. Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.21
Nye medlemmer i 2021
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2021
Årets resultat
Egenkapital pr. 31.12.2021

| LABO | | | |
|--------------------|----------------------|--|-------------------|
| Andels- kapital | Annen egenkapital | | SUM |
| 2 436 450 | 77 453 385 | | 79 889 835 |
| 195 000 | - | | 195 000 |
| -131 225 | - | | -131 225 |
| - | 8 386 701 | | 8 386 701 |
| 2 500 225 | 85 840 086 | | 88 340 311 |

Egenkapital pr. 01.01.21
Nye medlemmer i 2021
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2021
Årets resultat
Egenkapital pr. 31.12.2021

| Konsern | | | |
|--------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|
| Andels- kapital | Annen egenkapital | Minoritets- interesser | SUM |
| 2 436 450 | 73 534 688 | 796 919 | 76 768 057 |
| 195 000 | - | - | 195 000 |
| -131 225 | - | - | -131 225 |
| - | 6 738 974 | 487 721 | 7 226 696 |
| 2 500 225 | 80 273 663 | 1 284 640 | 84 058 527 |

Note 10. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

| 2021 | 2020 |
|------------|------------|
| 26 063 875 | 29 381 577 |

Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantelån

| Gjeld sikret ved pant | Eiendeler stilt som sikkerhet | Balanseført verdi pant |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 45 369 960 | Anleggsmidler | 22 712 403 |

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønningen AS med inntil kr. 2.250.000,-,
og for Larvik Saneringsselskap med inntil kr. 4.000.000,-.

Note 11. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:
Påløpte, avsatte feriepenger
Renter klientkonto
Depositum, utvalgsmidler
Annen kortsiktig gjeld
Sum annen kortsiktig gjeld

| 2021 | | 2020 | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| LABO | Konsern | LABO | Konsern |
| 2 327 915 | 2 755 765 | 2 104 189 | 2 482 738 |
| | 204 365 | | 178 430 |
| 1 614 | 1 614 | 1 614 | 1 614 |
| 2 109 456 | 1 210 625 | 901 434 | 968 125 |
| 4 438 985 | 4 172 369 | 3 007 237 | 3 630 907 |

Note 12. Prosjekter under arbeid

Futestien, Kvelde
Frenvikrønningen, Østre Halsen
Torstvedtjørdet
Skolehagen/tidligere Nanset skole
Sum prosjekter

| 2021 | | 2020 | |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| - | 15 827 678 | 1 743 627 | 1 743 627 |
| | 32 056 786 | - | 24 846 962 |
| 8 811 618 | 56 696 082 | 10 555 245 | 35 402 207 |

Årsregnskap 2021

| 2021 | | Note | 2020 | |
|---|-------------|------|-------------|-------------|
| Selskap | Konsern | | Selskap | Konsern |
| Kontantstrømpoppstilling | | | | |
| <i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i> | | | | |
| 10 951 131 | 9 092 644 | | 2 177 689 | 641 340 |
| -570 112 | -570 112 | | -1 987 814 | -1 987 814 |
| -4 185 607 | -4 185 607 | | -87 000 | -87 000 |
| - | - | | - | - |
| 1 552 756 | 1 854 615 | 4 | 1 292 079 | 1 628 695 |
| -3 234 466 | -22 354 540 | 12 | 554 470 | 1 590 620 |
| 2 533 910 | 3 286 806 | | -1 957 541 | -3 170 740 |
| - | - | | - | - |
| 7 047 611 | -12 876 195 | | -8 117 | -1 384 898 |
| <i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i> | | | | |
| 8 471 025 | 8 471 025 | | 87 000 | 87 000 |
| -2 075 402 | -2 075 402 | 4 | -14 682 215 | -14 682 215 |
| - | - | 7 | -5 955 360 | -5 955 360 |
| -9 726 705 | -9 726 705 | 7 | -4 030 240 | -4 030 240 |
| 3 250 000 | 3 250 000 | 7 | 5 500 000 | 5 500 000 |
| 300 000 | 300 000 | 7 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| 218 918 | 218 918 | | -17 280 815 | -17 280 815 |
| <i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i> | | | | |
| - | 22 787 727 | | 16 000 000 | 16 000 000 |
| -4 046 771 | -4 046 771 | | -3 590 600 | -3 590 600 |
| 63 775 | 63 775 | | 166 500 | 166 500 |
| -3 982 996 | 18 804 731 | | 12 575 900 | 12 575 900 |
| 3 283 534 | 6 147 454 | | -4 713 031 | -6 089 812 |
| 16 702 601 | 18 856 230 | | 21 415 632 | 24 946 042 |
| 19 986 135 | 25 003 684 | 8 | 16 702 601 | 18 856 230 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | | | |
| Kontanter og kontantekvivalenter 01.01 | | | | |
| Kontanter og kontantekvivalenter 31.12 | | | | |

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."

Jørgen Samuelsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-228667

IP: 88.95.xxx.xxx

2022-05-11 05:52:22 UTC



Ingfrid Svendsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-1784806

IP: 109.247.xxx.xxx

2022-05-11 07:00:58 UTC



Asle Frantsvåg Granerud

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-54700

IP: 217.8.xxx.xxx

2022-05-11 07:01:14 UTC



Eva Vally Idland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1280932

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-05-11 07:24:34 UTC



Hege Voll Midtgaard

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1275057

IP: 146.192.xxx.xxx

2022-05-11 08:44:26 UTC



Ole Martin Holthe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-197270

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-11 10:08:38 UTC



Finn Mørch Andersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1031858

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-05-11 11:55:40 UTC



Rune Fjeldheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-152729

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-05-11 16:40:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EAC0N-YLIT-F6XL0-LYD8M-WKV8J-Z1QX6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Larvik Boligbyggelags årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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.

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 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.

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 den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 11. mai 2022
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-05-11 17:48:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8P5YX-5PGK7-41J1T-ZJIE5-8KLTB-C2CXB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Fra LABOs 75 års jubileum på Bøkkær'n



Kake til alle.





Tombolaen var populær.



LABO sti og giveaways slo an.



Illustrasjon
Skolehagen



LARVIK BOLIGBYGGELAG

Prinsegata 4
Postboks 263
3251 Larvik

Telefon: 33 13 85 00
Faks: 33 13 85 10

www.labo.no



facebook.com/labono