



LABO

Årsrapport 2023 Larvik Boligbyggelag





Rosehagen

INNHALDSFORTEGNELSE

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

2023 – en liten oppsummering

Asle Granerud



Foto: Line Loholt

Jeg beskrev 2022 som et urolig år i vår forrige årsberetning. Situasjonen har på ingen måte endret seg i 2023, snarere tvert om. Krigen i Ukraina fortsatte med økt styrke, og det brøt ut krig mellom Israel og Palestina på Gazastripen høsten 2023. Her hjemme fortsatte renteøkningene jevnt og trutt. Med den konsekvens at byggingen av nye boliger mer eller mindre har stoppet opp. Til tross for dette, så har boligprisene vært overraskende stabile. Etter en liten dupp i 2023, så har boligprisene steget jevnt og trutt nå i 2024. Årsakene er sannsynligvis nedgangen i byggingen av nye boliger og dermed færre boliger til salgs, et godt lønnsoppgjør i 2023, samt forventninger om et tilsvarende godt lønnsoppgjør også i 2024, slik at kjøpekraften forbedres. Prisstigningen er fortsatt høyere enn Norges Bank sitt inflasjonsmål, men dette til tross; det er forventninger om en rentenedgang i løpet av året. Og når det bygges færre nye boliger enn det faktiske behovet, så vil presset i boligmarkedet øke. Det er dermed neppe noen grunn til å forvente billigere boliger i tiden fremover, boligprisene vil sannsynligvis fortsette å øke.

For LABO så ble 2023 på mange måter et lite konsolideringsår. Vi jobbet mye med utvikling av nye boligprosjekter med mål om en salgslansering i 2024. Og høsten 2024 blir det omsider salgsstart på gamle Nanset Skole – Skolegården borettslag. Totalt skal det bygges 76 boliger, og de to første etappene vil bestå av 33 boliger og 9 rekkehus. Vi planlegger også salgsstart av Frenvikrønningen borettslag som ligger på Gon. Dette boligprosjektet vil bestå av både rekkehus/ tomannsboliger og leiligheter. Det skal bygges 27 boliger på tomten.

Gledelig er det at antall boliger og boligselskap til forvaltning øker jevnt og trutt. I 2023 økte forvaltningsporte-

føljen med 12 nye boligselskap med til sammen 264 boliger. Og til tross for et labert boligmarked store deler av året så var det flere LABO-medlemmer som benyttet forkjøpsretten sin i 2023 enn i 2022. Og antallet LABO-medlemmer fortsetter å øke.

I 2023 har vi også jobbet både mye og godt med energieffektiviserende tiltak og bærekraftsregnskap i borettslag og sameier i 2023. 80 % av boligene som vi i fremtiden skal bo i, er allerede bygget. Det er et stort potensial til å redusere energiforbruket i de fleste av disse boligene. Hele vårt globale energisystem står foran en total omlegging. Fossile energikilder som slipper ut mye CO₂, slik som olje, gass og kull, skal erstattes med energi fra sol, jordvarme, vind og vann – rene og fornybare energikilder. Vi må alle sammen bidra til dette hvis vi skal etterlate oss en bærekraftig jordklode til kommende generasjoner. I løpet av 2024 vil det være flere borettslag som er i gang med energieffektiviseringstiltak i bygningene, slik som montering av solcellepaneler, installasjon av ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, etterisolering og andre tiltak. Det er verdt å nevne at ENOVA har gitt tilsagn om betydelig økonomisk støtte til boligselskapene for å investere i slike tiltak. Støtten er et viktig incitament.

Resultatet av energieffektiviseringstiltak er bedre boliger å bo og leve i for den enkelte. Å bidra til dette er et mål for LABO, som den største boligforvalteren i Larvik. Men uten fellesskapet i LABO og i borettslagene og sameiene er det dårlige forutsetninger for å lykkes med dette arbeidet. Det er derfor på sin plass å gi ros til alle styre og styreledere i borettslag og sameier. Dere gjør en fantastisk innsats for å skape og ta vare på eiendommene og det gode fellesskapet. Det vil alltid være lettere å dra de tunge lassene sammen enn å gjøre det alene.



Boservice klar for måking av balkonger i Prinsegata.

Styrets årsberetning 2023

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 det konsoliderte konsernregnskapet:

- Aktiv Eiendomsmegling Larvik / Larvikmegler'n AS
- LABO Prosjekt AS
- Torstvedtbakken 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 således eksponert for risiko knyttet til renteendringer.

Høsten 2022 begynte Norges Bank å heve renten. Renteøkningene fortsatte i 2023. Dette har rammet produksjon og salg av nye boliger svært hardt. Og 2024 vil bli et krevende år for mange virksomheter. LABO har imidlertid en solid

økonomi og kapitalstatus, og vi vurderer det som viktig å disponere tomtereserver til fremtidig boligbygging.

Virksomheten og regnskapet

Virksomheten i LABO konsern i 2023 gav et overskudd før skatt på 8.554.267 og omsetningen var 152.102.217. Morselskapet LABO fikk et overskudd før skatt på 14.428.130 av en omsetning på 73.878.027. Det henvises ellers til siste avsnitt om regnskap og fortsatt drift.

Vi opplevde god vekst på våre virksomhetsområder også i 2023: antall medlemmer, antall boliger og selskap til forvaltning har økt. Antall ansatte i LABO var ved årsskiftet 36 personer fordelt på 35,4 årsverk inkludert konsern var antall ansatte 41 fordelt på 40,4 årsverk.

Medlemmer

552 personer ble nye LABO-medlemmer i 2023. 434 medlemmer er strøket eller utmeldt. Netto medlemsvekst var dermed 118 medlemmer. Antallet LABO-medlemmer ved utgangen av 2023 var 12052.

Nye boligprosjekter:

Ved utgangen av 2023 var 3 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- Sjøparken borettslag – 41 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.
- Guritunet borettslag – 16 boliger på Guriskogen i Tjølling. Byggherre er LIH Eiendom AS



Denja Hage

I 2023 ble Rosehagen borettslag (14 leiligheter), Tjøllingtunet borettslag (44 leiligheter i 2 etapper) og Denja Hage A og B borettslag (32 leiligheter) ferdigstilt og overlevert til borettslagene.

Når det gjelder produksjon av nye boliger i årene fremover, så har vi betydelige tomtereserver gjennom våre datterselskap og 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 Sanerings-selskap AS. LABO og JM eier selskapet med 50 % hver av aksjene. Eiendommen er regulert til 112 boliger. Planen er sluttbehandlet og godkjent.

Torstvetjordet – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS. Dette selskapet er også eiet 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 leiligheter på tomten. Neste utbyggings-etappe – Syrinhagen borettslag – vil bestå av 25 leiligheter fordelt på 2 bygg.

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. Salgsstart blir i 2024 med mindre markedsforholdene gjør at vi vurderer det annerledes.

Frenvikrønningen – Prosjektet består av 2 delfelt regulert til småhusbebyggelse. Det skal bygges både rekkehus og leiligheter på feltet. Vi har et mål om salgsstart høsten 2024, men dette avhenger også av markedssituasjonen.

Boligselskapenes vedlikehold

Energieffektivisering av boliger har vært et prioritert satsningsområde for oss i 2023. Dette er et viktig arbeid dersom vi skal lykkes med å erstatte fossile energikilder i fremtiden. Det er et enormt energisparepotensial i eldre boliger. Det ble i 2023 gjennomført energikartlegging i flere borettslag. Dette resulterte i tilsagn på tilskudd fra ENOVA på til sammen 15,2 millioner kroner i støtte til prosjekterte energiltak i 5 borettslag. Dette er tiltak som vil gjennomføres i 2024. Frøytunet borettslag har tidlig i 2024 begynt arbeidene med å installere nytt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og solceller på tak.

I 2023 ble det ellers utført vedlikehold på eiendommene i boligselskapene for over MNOK 110. Av de største prosjektene nevner vi:

- Josef Mindes borettslag legger nytt tak, og skifter vinduer og kledning
- Buggesgate borettslag etterisolerer og fornyer fasader
- Nye bad i Skreppestad Øst borettslag. Borettslaget har samtidig forberedt brønnpark for fremtidig energiforsyning fra jordvarme.
- Sameiet Ohlselia Panorama har gjennomført en total utvendig rehabilitering av bygningene.



LABO fondet:
Fv. Kaupang prosjektet, Røde Kors, Larvik og Omegns Turistforening,
Burn Camp Larvik. Nanset Diskgolf var ikke tilstede.

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 2023 var det 65 medlemmer som benyttet forkjøpsretten til å skaffe seg bolig. Det tilsvarende tallet var 61 i 2022.

Generalforsamlingen 2023

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt den 7. juni på Quality Grand Hotell med påfølgende middag. 95 personer deltok, hvorav 84 delegater.

LABOs administrasjon i Prinsegata 4

Administrasjonen består ved utgangen av 2022 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 2023 var det 19 ansatte i avdelingen. Omsetningen i LABO Boservice var i 2023 på MNOK 35,7 mot MNOK 34,3 i 2022. Omsetningen i LABO Boservice vil variere noe ut fra oppdragstype og omfanget av underleverandører.

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 2023 handlet LABO-medlemmene for ca. MNOK 15. Det-

te ga en samlet bonus på 700 000,- til de samme medlemmene. En høy omsetning øker vår forhandlingsstyrke i arbeidet med å inngå gode avtaler.

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 2023 mottok Kaupangprosjektet, Burn Camp, Larvik og Omegns Turistforening, Torstrands vel, Røde Kors Larvik og Nanset Diskgolf til sammen kr 75.000. Vi skal også bidra til tilrettelegging for attraktive, trygge og sosiale bomiljøer. Dette gjør vi blant annet gjennom den årlige prisen for bomiljø i LABO. Den ble i 2023 tildelt Gårdsbakken borettslag. Laget har skapt gode sosiale arenaer fylt med godt innhold 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. I år som i tidligere år ble konferansen avholdt på Laholmen i Strømstad. Deltakelsen var som vanlig høy, nærmere 130 personer deltok på konferansen.

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. MRDNOK 3,3 pr. 31.12.2023. Lånene fordeler seg med totalt MRDNOK 2,1 på Larvikbanken (nå Skagerrak Sparebank) og Eika Boligkreditt, mens lån i andre banker var MRDNOK 1,2.

Bomiljøprisen til
Gårdsbakken borettslag.



Bomiljøprisen ble delt ut av styreleder i LABO,
Ingfrid Svendsen. Line Bøhler Sivertsen mottok
prisen på vegne av laget.



LABO har en bankavtale med Skagerrak Sparebank (tidligere Larvikbanken). Som nevnt så har de fleste av våre boligselskap sine lån i denne banken. Størrelsen på låne-engasjementene gir en god forhandlingsstyrke i arbeidet med å oppnå gode lånevilkår, og boligselskapene er attraktive og solide kunder for bankene.

Samlede innskudd var MNOK 271 ved årsskiftet.

Forsikring

I 2023 ble det innmeldt 111 forsikringsskader. Brudd på vann- og avløpsrør, lekkasje i sluk og varmtvannsberedere, samt vanninntrengning utenfra er skadeårsaken i de aller fleste skade-tilfellene. Totalt estimert erstatningsbeløp for skader oppstått i 2023, er ca. MNOK 5,7.

Total forsikringspremie for alle boligselskap var i 2023 ca. MNOK 17,6.

Forvaltning boligselskap

Pr. 31.12.2023 forvalter LABO 5169 boliger i 139 tilknyttede borettslag, 37 frittstående borettslag, 43 eierseksjonssameier og 4 boligstiftelser.

Innkrevning av felleskostnader

I 2023 ble det innkrevd felleskostnader for boligselskapene på totalt MNOK 431. Skyldige, forfalte felleskostnader ved årsskiftet var MNOK 4,5. Dette tilsvarer 1,1 % 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 i daglig drift omfatter følgende:

- **Prinsegata 4**
Eiendommen er virksomhetens 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**
Lokaler 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.





Stand på barnas julefestival på Bølgen.

I LABOs administrasjon er det 17 ansatte, hvorav 9 kvinner og 8 menn. I LABO Boservice er det 19 ansatte, hvorav 3 kvinner og 16 menn. Vi ønsker en lik kjønnsfordeling blant ansatte i LABO. Det er ingen midlertidig ansatte i LABO 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 2023.

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 2023 hatt et sykefravær på 8 % mot 5,9 % i 2022. Av dette utgjør langtids-fraværet 6,9% og korttidsfraværet 1,1 %.

Styret

Styret i LABO består av 3 menn og 4 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 opp-

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

Styret har hatt 7 møter i 2023.

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

Regnskap for 2023 – konsern og mor

Regnskapet for mor (LABO) viser et overskudd i 2023 på kr. 12.271.530 etter skatt, mens konsern fikk et resultat etter skatt på kr. 5.540.424.

Totalkapitalen i konsern pr. 31.12.2023 var kr. 194.919.100, egenkapitalen utgjorde kr. 93.133.339. I mor var totalkapitalen 186.420.707, egenkapitalen utgjorde kr. 105.291.294. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2023 var kr. 16.841.982 for mor, mot 13.271.396 året før. For konsern var beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2023 kr. 21.720.357 mot 21.305.701, - 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.



Meglerne i Aktiv.



Dronebilde fra Josef Minde borettslag som har byttet tak, vinduer og kledning.

KONSERNREGNSKAP 2023 - RESULTATREGNSKAP

2023				2022	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
DRIFTSINNEKTER					
3 128 195	3 128 195		Medlemskontingent	3 043 820	3 043 820
17 541 338	16 603 267		Forvaltningstjenester	16 241 994	15 281 071
5 951 396	4 781 396		Prosjektledelse	6 149 400	4 448 000
-	13 074 511		Eiendomsmegling	-	12 557 461
35 699 697	35 477 815		Håndverker og vaktmestertjenester	34 320 818	34 278 044
848 333	657 965		Leieinntekter	766 155	587 135
10 709 068	78 379 068	Note 1	Andre driftsinntekter	10 583 591	10 677 798
73 878 027	152 102 217		SUM DRIFTSINNEKTER	71 105 777	80 873 328
DRIFTSKOSTNADER					
22 707 436	27 396 472		Varekostnader	23 664 239	26 648 144
33 170 322	39 201 587	Note 2	Personalkostnader	29 991 989	35 306 012
9 682 144	70 329 568	Note 3	Andre driftskostnader	10 543 604	13 195 095
1 696 463	1 696 463	Note 4	Avskrivninger	1 589 767	1 863 767
67 256 365	138 624 090		SUM DRIFTSKOSTNADER	65 789 599	77 013 018
6 621 662	13 478 127		DRIFTSRESULTAT	5 316 178	3 860 310
FINANSPOSTER					
10 309 667	2 073 129	Note 5	Finansinntekter	1 834 284	1 297 120
2 503 199	3 530 870		Finanskostnader	1 072 211	3 538 126
-	-3 466 118		Resultat fra tilknyttede selskap	-	2 960 243
7 806 468	-4 923 859		NETTO FINANSPOSTER	762 072	719 236
14 428 130	8 554 267		RESULTAT FØR SKATT	6 078 250	4 579 546
2 156 600	3 013 694	Note 6	SKATT	1 581 323	1 227 832
12 271 530	5 540 574		RESULTAT ETTER SKATT	4 496 927	3 351 714
	-61 104		Minoritetsinteresser		247 336
OVERFØRINGER					
12 271 530			Avsatt til Annen egenkapital	4 496 927	

KONSERNREGNSKAP 2023 - BALANSE

31.12.23			31.12.22		
Selskap	Konsern		Selskap	Konsern	
EIENDELER					
Anleggsmidler:					
IMMATERIELLE EIENDELER					
-	-		-	-	
-	-		-	-	
SUM IMMATERIELLE EIENDELER			SUM IMMATERIELLE EIENDELER		
VARIGE DRIFTSMIDLER					
19 453 545	19 453 545	Note 4	22 135 744	22 135 744	Tomter, bygninger og annen faste eiendom
3 875 153	3 875 153	Note 4	2 884 631	2 884 631	Maskiner, inventar, transportmidler ol.
23 328 698	23 328 698		25 020 375	25 020 375	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
47 824 894	30 145 882	Note 7	25 194 773	17 383 153	Finansielle anleggsmidler
75 117 083	21 388 116	Note 7	64 600 905	26 788 142	Langsiktige fordringer
122 941 977	51 533 998		89 795 678	44 171 295	SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER
146 270 674	74 862 696		114 816 053	69 191 670	SUM ANLEGGSMIDLER
Omløpsmidler:					
VAREBEHOLDNING					
8 811 618	81 104 288	Note 12	8 811 618	103 930 450	Prosjekter i arbeid
831 681	831 681		1 076 366	1 076 366	Varelager og varer i arbeid
9 643 299	81 935 969		9 887 984	105 006 816	SUM VAREBEHOLDNING
FORDRINGER					
7 626 069	8 074 123	Note 7	11 591 060	11 972 232	Kundefordringer
6 038 683	8 325 955		6 005 782	8 803 329	Andre fordringer
13 664 752	16 400 078		17 596 842	20 775 561	SUM FORDRINGER
BANKINNSKUDD OG KONTANTER					
16 841 982	21 720 357	Note 8	13 271 396	21 305 700	Kasse, bank, m.m.
16 841 982	21 720 357		13 271 396	21 305 700	SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER
40 150 033	120 056 403		40 756 223	147 088 077	Sum omløpsmidler
186 420 707	194 919 100		155 572 275	216 279 747	SUM EIENDELER

KONSERNREGNSKAP 2023 - BALANSE

31.12.23				31.12.22	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
2 682 750	2 682 750	Note 9	Andelskapital	2 596 175	2 596 175
2 682 750	2 682 750		Sum innskutt egenkapital	2 596 175	2 596 175
102 608 544	88 979 717	Note 9	Annen egenkapital	90 337 014	83 378 040
102 608 544	88 979 717		Sum opptjent egenkapital	90 337 014	83 378 040
	1 470 872		Minoritetsinteresser		1 531 976
105 291 294	93 133 339		SUM EGENKAPITAL	92 933 189	87 506 190
		GJELD			
		AVSETNINGER			
1 041 856	1 203 740	Note 6	Utsatt skatt	1 043 029	638 284
	1 538 009	Note 7	Andre avsetninger for forpliktelser		1 308 034
1 041 856	2 741 749		SUM AVSETNINGER	1 043 029	1 946 318
		LANGSIKTIG GJELD			
60 900 774	75 669 774	Note 10	Gjeld til kredittinstitusjoner	41 332 981	105 078 154
60 900 774	75 669 774		SUM LANGSIKTIG GJELD	41 332 981	105 078 154
		KORTSIKTIG GJELD			
8 651 572	11 565 073	Note 7	Leverandørgjeld	8 138 181	11 678 391
3 062 686	3 508 973		Skyldige off. avgifter	3 544 394	4 117 047
2 157 773	2 448 238	Note 6	Betalbar skatt	1 077 766	1 077 766
5 314 753	5 851 954	Note 11	Annen kortsiktig gjeld	7 502 736	4 875 880
19 186 784	23 374 239		SUM KORTSIKTIG GJELD	20 263 077	21 749 085
186 420 707	194 919 100		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	155 572 275	216 279 747

Larvik 31.12.2023 / 16.05.2024

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)

Heidi Camilla Inderøy
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 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 vedfallet 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 tilsvarende 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 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 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

2023		2022	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 722 795	1 722 795	1 852 214	1 852 214
7 719 731	7 719 731	8 072 106	8 072 106
-	67 670 000	-	-
1 266 542	1 266 542	659 271	753 478
10 709 068	78 379 068	10 583 591	10 677 798

Note 2. Personalkostnader

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

2023		2022	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
24 588 553	29 360 655	22 559 962	26 834 135
4 066 048	4 850 602	3 602 894	4 268 157
2 491 201	2 863 630	2 147 716	2 473 739
2 024 520	2 126 700	1 681 416	1 729 980
33 170 322	39 201 587	29 991 989	35 306 012
36	41		
35,4	40,4		

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

2023		2022	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 361 455	1 507 245	1 927 674	2 211 468
3 093 034	3 419 537	3 001 181	3 472 670
460 603	715 331	664 059	2 067 162
610 730	672 324	642 515	683 977
2 158 138	2 799 035	2 358 611	2 575 347
497 690	618 956	472 085	591 259
949 518	949 518	1 016 533	1 016 533
-	58 962 401	-	-
536 401	685 220	460 946	589 083
14 575	-	-	-12 405
9 682 144	70 329 568	10 543 604	13 195 095

Note 4. Driftsmidler, immaterielle eiendeler og avskrivninger

	LABO					Totalt
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	
Anskaffelseskost 01.01.23	1 020 627	642 580	4 722 144	6 764 542	27 537 975	40 687 868
Tilgang 2023	-	-	-	2 118 775	69 659	2 188 434
Avgang 2023	-	-	-	-857 579	-2 154 048	-3 011 627
Anskaffelseskost 31.12.23	1 020 627	642 580	4 722 144	8 025 739	25 453 586	39 864 676
Akk. avskrivninger 31.12.23	-1 020 627	-507 531	-3 610 399	-5 397 381	-6 000 041	-16 535 978
Balanseført verdi pr. 31.12.23	-	135 049	1 111 746	2 628 358	19 453 545	23 328 698
Årets avskrivninger	-	50 411	506 126	542 117	597 810	1 696 463
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 01.01.23	1 351 375	642 580	4 722 144	6 764 542	27 537 975	41 018 616
Tilgang 2023	-	-	-	2 118 775	69 659	2 188 434
Avgang 2023	-	-	-	-857 579	-2 154 048	-3 011 627
Anskaffelseskost 31.12.23	1 351 375	642 580	4 722 144	8 025 739	25 453 586	40 195 424
Akk. avskrivninger 31.12.23	-1 351 375	-507 531	-3 610 399	-5 397 381	-6 000 041	-15 998 242
Balanseført verdi pr. 31.12.23	0	135 049	1 111 746	2 628 358	19 453 545	23 328 698
Årets avskrivninger	-	50 411	506 126	542 117	597 810	1 696 463
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	3 760 173	3 760 173
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001	754 325	754 325
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003	975 230	975 230
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012	1 562 212	1 562 212
Frøyhovveien 35	Solgt i 2023	-	-
Bergheimvn. 7	Ervervet i 2020	12 401 606	12 401 606
Sum bokført verdi bygninger		19 453 545	19 453 545

Note 5. Sammentrukne poster

	2023		2022	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Renteinntekter	583 020	1 028 933	229 458	579 801
Utbytte	6 101 990	35 742	26 807	26 807
Andre finansinntekter	3 624 658	1 008 454	1 578 019	690 512
Sum finansinntekter	10 309 667	2 073 129	1 834 284	1 297 120

Note 6. Skatt

	2023		2022	
Årets skattekostnad fremkommer slik:	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Betalbar skatt på årets resultat	1 879 218	2 169 683	838 969	838 969
Betalbar skatt på formue	278 555	278 555	238 797	238 797
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-	782 945	-
Andre endringer skatt	-	-	-	7
Endring utsatt skatt/skattefordel	-1 172	565 458	-279 388	150 058
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	2 156 601	3 013 695	1 581 323	1 227 831
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	14 428 130	8 554 266	6 078 250	4 579 546
Resultatandel tilknyttet selskap	-	3 466 118	-	-2 960 243
Ytet konsernbidrag	-	-	-3 558 840	-
Permanente forskjeller	-5 891 561	3 051 685	24 140	1 016 322
Utnyttelse av fremførbart underskudd	-	-4 108 906	-	-
Endring midlertidige forskjeller	5 329	-1 100 969	1 269 945	1 177 868
Grunnlag betalbar skatt	8 541 898	9 862 194	3 813 495	3 813 493
Skatt, 22% betalbar skatt på årets skattemessige resultat	1 879 218	2 169 683	838 969	838 968
Beregnet formuesskatt til staten	278 555	278 555	238 797	238 797
Sum	2 157 773	2 448 238	1 077 766	1 077 765
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	1 879 218	2 169 683	1 621 914	838 969
Effekt av konsernbidrag	-	-	-782 945	-
Formuesskatt	278 555	278 555	238 797	238 797
Sum betalbar skatt	2 157 773	2 448 238	1 077 766	1 077 766
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	529 947	1 286 143	329 786	-174 578
Omløpsmidler	-	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	4 205 769	4 185 400	4 411 259	4 385 798
Underskudd til fremføring	-	-	-	-2 496 241
Forskjeller som ikke inngår	-	-	-	1 186 309
SUM	4 735 716	5 471 543	4 741 045	2 901 288
(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22%	1 041 858	1 203 740	1 043 030	638 283

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Datterselskap og tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	LABO			
			Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12.23	Bokført verdi pr. 31.12.23	Bokført verdi pr. 31.12.22
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-1 742 646	3 554 663	3 953 730	3 953 730
Aksjer i Larvikmegler'n AS	Larvik	65,00 %	-174 584	4 126 839	2 085 000	2 085 000
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	100,00 %	6 077 577	2 275 890	2 920 381	2 920 381
Sum datterselskaper			4 160 347	9 957 392	8 959 111	8 959 111

	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	Konsern			
			Egenkapital pr. 31.12.23	Andel resultat 2023	Bokført verdi pr. 31.12.23	Kostpris for eierandelen
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS [*]	Larvik	50,00 %	-203 853	-520 515	-101 927	100
Aksjer i Frenvikrønningen AS [*]	Larvik	50,00 %	-2 872 164	-128 048	-1 436 082	503 000
Aksjer i Labo Rose Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-100 811	-133 572	-50 406	200 000
Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-5 560 812	-886 430	4 838 164	11 541 449
Aksjer i Labo-Ti AS	Larvik	50,00 %	2 201 571	-1 902	1 100 786	1 082 000
Aksjer i Agnes Tomt AS	Larvik	50,00 %	21 210 888	-1 278 062	22 285 811	23 563 873
Aksjer i Øy 3 Bygg D Utvikling AS	Larvik	50,00 %	958 349	-16 523	479 175	500 000
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	1 029 979	-23 202	411 992	400 000
Sum tilknyttet selskap			16 663 147	-2 988 253	27 527 513	37 790 422

* Regnskapsført negativ verdi er i konsernets balanse for 2023 klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser

Merverdianalyse tilknyttet selskap

	Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Aksjer i Agnes Tomt AS
Andel egenkapital	-2 780 406	10 605 444
Merverdi tomter	7 618 570	11 680 367
Bokført verdi konsern	4 838 164	22 285 811

	Bokført verdi pr. 31.12.23	Kostpris for eierandelen
Aksjer i BBL i Norge Oppgjør AS	100 000	100 000
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	974 360	974 360
Aksjer i Larvik By AS	1 000	1 000
Andel i NBBL	1	1
Andel Rosehagen Brl	5 000	5 000
Bokført verdi 31.12	1 080 361	1 080 361

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

Selskap:	Transaksjon:	2023	2022
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	435 861	49 864
LABO Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	929 989	459 249
Larvikmegler'n AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 114 214	1 135 255
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	476 118	1 311 216
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	21 216	21 216
Agnes Tomt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	792 190	-
Labo Rose Utvikling AS	Tjenestesalg fra mor til datter	41 456	111 456

Langsiktige fordringer

	2023		2022	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	3 702 854	3 702 854	3 544 182	3 544 182
Lån til Frenvikrønningen AS	1 600 000	1 600 000	1 270 000	1 270 000
Lån til LABO Prosjekt AS	51 728 967	-	37 812 763	-
Lån til Torstvedtbakken AS	2 000 000	-	-	-
Lån til Øy 3 Bygg D Utvikling AS	-	-	3 006 588	3 006 588
Lån til Torstvet Utvikling AS	16 085 262	16 085 262	18 967 372	18 967 372
Bokført verdi 31.12	75 117 083	21 388 116	64 600 905	26 788 142
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12	122 941 977	51 533 998	89 795 678	44 171 295

Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr. 31.12

	2023		2022	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Kundefordringer	1 285 851	-	1 487 449	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-
Gjeld til konsernselskap	-	-	3 558 840	-

Note 8. Kasse, bank og post

	2023		2022	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Bankinnskudd skattetrekkkonto	1 043 595	1 271 459	1 077 228	1 305 092
Andre bankinnskudd, kasse og post	15 798 387	20 448 898	12 194 168	20 000 608
Sum kasse, bank og post	16 841 982	21 720 357	13 271 396	21 305 700

Konsernet har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar på kr. 14 242 598,-.

Innestående på klientkonto - klientmidler - pr 31.12 er kr. 14 714 844,-.

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

Note 9. Egenkapital

	LABO		
	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.23	2 596 175	90 337 014	92 933 189
Nye medlemmer i 2023	158 100	-	158 100
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2023	-71 525	-	-71 525
Årets resultat	-	12 271 530	12 271 530
Egenkapital pr. 31.12.2023	2 682 750	102 608 544	105 291 294

	Konsern			
	Andels- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	SUM
Egenkapital pr. 01.01.23	2 596 175	83 378 041	1 531 976	87 506 192
Nye medlemmer i 2023	158 100	-	-	158 100
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2023	-71 525	-	-	-71 525
Årets resultat	-	5 601 678	-61 104	5 540 574
Egenkapital pr. 31.12.2023	2 682 750	88 979 719	1 470 872	93 133 340

Note 10. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2023	2022
	22 096 849	22 858 249

Gjeld til kredittinstitusjoner

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	75 669 774	Anleggsmidler	19 453 545

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

Note 11. Annen kortsiktig gjeld

	2023		2022	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Posten består av følgende:				
Påløpte, avsatte feriepengar	2 759 668	3 237 470	2 405 883	2 882 315
Renter klientkonto	-	-	-	354 747
Depositum, utvalgsmidler	1 619	1 619	1 614	1 614
Annen kortsiktig gjeld	2 553 465	2 612 865	5 095 238	1 637 204
Sum annen kortsiktig gjeld	5 314 753	5 851 954	7 502 736	4 875 880

Note 12. Prosjekter under arbeid

	2023		2022	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Futestien, Kvelde	3 788 593	3 788 593	3 788 593	3 788 593
Frenvikrønningen, Østre Halsen	5 023 025	5 023 025	5 023 025	5 023 025
Torstvedtjordet	-	23 921 228	-	59 173 808
Skolehagen/tidligere Nanset skole	-	48 371 442	-	35 945 024
Sum prosjekter	8 811 618	81 104 287	8 811 618	103 930 450

Årsregnskap 2023

2023		Kontantstrømoppstilling	Note	2022	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
14 428 130	8 554 267	Resultat før skattekostnad		6 078 250	4 579 546
-1 077 766	-1 077 766	Periodens betalte skatt		-1 741 648	-1 741 648
-887 427	-887 427	Gevinst ved salg av varige driftsmidler		-242 000	-242 000
-	-	Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		-	-
1 696 463	1 696 463	Ordinære avskrivninger	4	1 589 767	1 863 767
4 723 067	26 855 638	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	12	-586 985	-49 213 863
-2 702 592	10 877 740	Endring andre tidsavgrensningsposter		-1 156 615	-1 932 255
-	-	Endring i andre forpliktelser		-	-
16 179 875	46 018 916	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 940 771	-46 686 452
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
3 071 075	3 071 075	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		242 000	242 000
-2 188 434	-2 188 434	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-975 611	-975 611
-23 563 873	-23 563 873	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	7	-500 000	-570 000
-17 422 766	-17 422 766	Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-9 620 476	-9 620 476
6 906 588	6 906 588	Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	3 939 608	3 939 608
933 753	998 753	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	7	200 000	200 000
-32 263 658	-32 198 658	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-6 714 479	-6 784 479
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
23 500 000	54 185 204	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	53 713 977
-3 932 207	-67 677 381	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-4 036 979	-4 036 979
86 575	86 575	Inn-/utbetalinger av andelskapital		95 950	95 950
19 654 368	-13 405 602	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-3 941 029	49 772 948
3 570 585	414 656	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-6 714 738	-3 697 984
13 271 396	21 305 701	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		19 986 135	25 003 684
16 841 982	21 720 357	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	8	13 271 396	21 305 701

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."

Granerud, Asle Frantsvåg

Daglig leder

På vegne av: Larvik Boligbyggelag AL

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-54700

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-05-16 10:48:06 UTC

**Inderøy, Heidi Camilla**

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1148540

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-05-16 10:54:41 UTC

**Samuelson, Jørgen**

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-228667

IP: 46.46.xxx.xxx

2024-05-16 11:10:50 UTC

**Andersen, Finn Mørch**

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1031858

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-05-16 11:35:47 UTC

**Kristiansen, Kjetil Henrik**

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-935130

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-05-16 11:49:45 UTC

**Arvanitis, Maria Karoline**

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2864784

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-05-16 12:19:05 UTC

**Idland, Eva Vally**

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1280932

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-05-16 13:01:14 UTC

**Svendsen, Ingfrid**

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1784806

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-05-16 14:42:54 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: T6BND-D5D4S-4NZEL-OCX8K-LCXCG-QQVKE

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/validator>

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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

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)

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."

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 15:02:50 UTC



Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 15:02:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZD2ZF-HSK1Y-YFHVE-YMXUN-TC3EE-A02EE

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/validator>

Notater



Rehabilitering av fasade Ohlselia.



Boservice gjennomførte rehabilitering av enebolig i Stavern.



Sjøparken



Fagerli Terrasse



Tjøllingtunet



*Forside og bakside:
Et nymalt Herregårdsbakken borettslag.*



LABO

LARVIK BOLIGBYGGELAG

Prinsegata 4
Postboks 263
3251 Larvik

Telefon: 33 13 85 00

www.labo.no



facebook.com/labo.no