



LABO

Årsrapport 2022

Larvik Boligbyggelag





*Medlemsfordeler hos
Brynje of Norway.*

INNHALDSFORTEGNELSE

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

Det urolige året

Asle Granerud



Foto: Line Loholt

2022 ble et urolig år. Russlands brutale invasjon av Ukraina kastet lange skygger over Europa og verdensfreden. Med den kom prisstigningen og knapphet på energi og råvarer på mange områder, deriblant byggevarer som opplevde en enorm prisvekst. Boligene ble dyrere å bygge. Samtidig kom renteøkningene. Boligene ble dyrere å kjøpe og eie. Norges Banks inflasjonsmål på 2 % ble knust med en inflasjon på 6-7 %. Da skal renten opp. Og det er fare for at renteøkningen ikke er over enda. I hvert fall ikke så lenge prisstigningen er vesentlig høyere enn inflasjonsmålet på 2 % og ikke viser tegn til å bli særlig lavere.

I løpet av de 3 foregående kvartalene så har lånerenten økt fra 1,5 til 4,5 %. I tillegg har strømprisene og matvareprisene steget til himmels. Og fjorårets moderate lønnsoppgjør har bidratt til at kjøpekraften vår er svekket. Så fort kan det snu.

Det har blitt en voldsom oppbremsing i byggingen av nye boliger som følge av dette. Men faktum er nok også at forbruksmønsteret vårt etter pandemien har endret seg. Under pandemien hvor vi mer eller mindre var låst til «heimen» og hjemstedet vårt, så brukte vi svært mye penger på bolig. Enten det var å kjøpe en ny, eller pusse opp boligen. Utenlandsreiser og mange andre goder var uaktuelt. Nå er situasjonen annerledes, Europa og verden har åpnet opp etter pandemien. Det finnes plutselig mye annet enn bolig vi kan bruke penger på.

Oppbremsingen har vært krevende for mange. Men vi vet at tidene skifter. Og vi får inderlig håpe at underskuddet på boliger blir så stort at boligprisene igjen skyter fart oppover og øker langt mer enn den generelle prisstigningen på varer og tjenester ellers. Det er ikke sunt.

Det kommer noe godt ut av de fleste kriser. Jakten på og utviklingen av klimavennlige og rimeligere energiløsninger, som solceller og jordvarme, er for alvor i gang. Både i nyboligprosjekter og vedlikehold av eksisterende boligmasse rundt omkring, så er nye energiløsninger en svært viktig del av planleggingen. Dette er et godt eksempel på at samfunnet vårt utvikler seg som følge av en krise.

For LABO, som både bygger og forvalter boliger for medlemmene våre og andre, så jobber vi jevnt og trutt for å bidra til å skape bedre boliger å bo og leve i. Vi har et sterkt søkelys på bærekraft og klimavennlige løsninger. Vi har lansert bærekraftregnskap for boligselskap, et verdifullt hjelpemiddel som involverer alle beboere i planleggingen av vedlikeholdet, som noen borettslag har benyttet seg av. Vi har miljøfyrtårnsertifisert alle deler av virksomheten vår. Våre bolig- og vedlikeholdsprosjekter skal ha et lavt klimaavtrykk og et klimaregnskap som kan dokumentere dette. Og vi skal bidra til at det skapes gode fellesskapsløsninger for beboerne. Som tar vare på og styrker fellesskapet. Som en medlemseiet virksomhet så er nettopp fellesskapet en av grunnpilarene til LABO.



LABOs lokaler i Prinsegt 4.

Styrets årsberetning 2022

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 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

Gjennom flere av disse selskapene så har vi en betydelig tomterese 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. Lån i konsernet relaterer seg til fast eiendom og utvikling av disse eiendommene. Lånene har flytende rente, og er eksponert for risiko knyttet til renteendringer.

I løpet av høsten 2022 opplevde vi flere renteøkninger, og markedet for nye boliger stagnerte. Ved inngangen til 2023 er situasjonen den samme. Resultatmessig er det sannsynlig at en slik situasjon vil få effekt for Mor og konsern. LABO har imidlertid en solid økonomi, og det er viktig at vi disponerer gode tomtereserver til fremtidig boligbygging.

Virksomheten og regnskapet

Virksomheten i LABO konsern i 2022 gav et overskudd før skatt på 4.579.546,- av en total omsetning på 80.873.328, -. Morselskapet LABO fikk et overskudd før skatt på 6.078.250, - av en omsetning på 71.105.777, -. Det henvises til siste avsnitt om regnskap og fortsatt drift.

Vi opplevde god vekst på våre virksomhetsområder i 2022: antall medlemmer, antall boliger og selskap til forvaltning har økt. Antall ansatte i LABO var ved årsskiftet 37 personer fordelt på 36,4 årsverk.

Medlemmer

592 personer ble nye LABO-medlemmer i 2022. 140 medlemmer er strøket eller utmeldt. Netto medlemsvekst var dermed 452 medlemmer – tilsvarende en vekst på 4 %. Antallet LABO-medlemmer ved utgangen av 2022 var 11965.



Nye boligprosjekter:

Ved utgangen av 2022 hadde vi 4 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- Rosehagen borettslag på Torstvet – 14 leiligheter. Ferdigstilles januar 2023. Byggherre er Torstvedtbakken AS.
- Denja Hage – 48 leiligheter fordelt på 3 bygg på den gamle tomten til Denja på Hovland. Innflytting i 1. bygg skjer forsommeren 2023. Byggherre er Yttersøveien 21 AS.
- Tjøllingtunet borettslag – 44 leiligheter på Tjøllingvollen. Østbyveien AS er byggherre. Innflytting i de første 20 leilighetene skjer i januar 2023.
- Guritunet borettslag – 16 boliger på Guriskogen i Tjølling. Byggherre er LIH Eiendom AS

Vi har betydelige tomtereserver til fremtidige boligprosjekter:

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 Sæneringsselskap AS. LABO og JM er aksjonærer med 50 % hver av aksjene. Reguleringsplanen for eiendommen foreslår en utnyttelse på 112 boliger. Planen er sluttbehandlet og godkjent.

Torstvetjordet – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS som også er et felles eid selskap mellom JM og LABO. Tomten er regulert til ca. 250 boliger med blandet be-

byggelse, både eneboliger, rekkehus og leiligheter. Småhusbebyggelsen er nå ferdigstilt og overlevert til kjøperne. Første leilighetsprosjekt – Rosehagen borettslag - blir ferdigstilt i januar 2023. Neste utbyggingsetappe – Syrinhagen borettslag - består av 25 leiligheter fordelt på 2 bygg, og legges ut for salg våren 2023.

Nanset Skole, Nansetgata 83 og Meldals vei 6 – Eiendommene eies av LABO Prosjekt AS, et heleid datterselskap av LABO. Reguleringsplanen ble sluttbehandlet i februar 2023. Det skal bygges både leiligheter og rekkehus på tomten med en total utnyttelse på 76 boliger. Vi antar salgsstart i andre halvår 2023.

Boligselskapenes vedlikehold

I 2022 ble det gjennomført vedlikeholdsarbeider i boligselskapene for i overkant av MNOK 100. LABO har byggeledelsen i større prosjekter hvor dette kreves:

- Skreppestad Øst borettslag bygger nye bad og klargjør samtidig for rimelig og miljøvennlig energi til boligene ved å forberede brønnpark – totalkost MNOK 23
- Sameiet Ohlselia Panorama gjennomfører en total utvendig rehabilitering av bygningen – kostnad MNOK 26

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 2022 var det 61 medlemmer som benyttet forkjøpsretten ved kjøp av bolig, mot 62 i 2021.



Generalforsamlingen 2022

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 31. mai på Quality Hotel Grand med påfølgende middag. Det deltok 74 stemmeberettigede.

LABOs administrasjon i Prinsegata 4

Administrasjonen består ved utgangen av 2022 av 17 ansatte/ årsverk.

LABO Boservice

LABO Boservice er en viktig del av tjenestetilbudet til LABO. Avdelingen holder til i moderne lokaler i Bergheimveien 7. Ved utgangen av 2022 var det 20 ansatte i avdelingen mot 18 i 2021. Boservice hadde i 2022 en omsetning på MNOK 34,3 mot MNOK 41,5 i 2021. Den største årsaken til en lavere omsetning er at vi i 2021 bokførte inntekten fra salg av de tidligere lokalene til Boservice. Omsetningen i LABO Boservice vil variere noe ut fra oppdragstype og omfang av underleverandører.

Medlemsfordeler

Utover forkjøpsretten så har LABO mange avtaler om medlemsfordeler. I 2022 er det inngått nye lokale avtaler med Monter, Proff1, Brynje of Norway og Fretex. Nasjonalt har BBL Pivotal AS forhandlet frem avtaler i utvalgte nettbutikker og andre nasjonale avtaler. I 2022 handlet LABO-medlemmene for ca. MNOK 16. Dette ga en samlet bonus til medlemmene på MNOK 0,65. I tillegg til denne bonusen har medlemmene våre også fått rabatt på den varen eller tjenesten de har kjøpt. At medlemmene våre aktivt benytter seg av medlemsfordelene slik at avta-

lene gir en høy omsetning, øker vår forhandlingsstyrke i arbeidet med å inngå gode avtaler.

LABO-fondet

Hvert år så deler vi ut midler som kommer gode tiltak og prosjekter, spesielt for barn og unge, i lokalområdet til gode. I 2022 mottok Studio Nille 25.000,- til danseforestillingen Kraft. I tillegg fikk Larvik Teater, Nesjar Teater og Kulturförening, Kvelde Ungdomslag og Tjodalyng Skolekorps midler til konkrete tiltak.

Miljøutvalget

I 2022 var aktiviteten til Miljøutvalget som vanlig igjen etter Covid-pandemien. Utvalget arrangerer en årlig tur for medlemmer, juletreff og står for LABOs årlige bomiljøpris. Årets tur med utvalget gikk til Hadeland Glassverk og Kistefoss museum og ble som vanlig raskt fulltegnet. Styret i Lundebakken borettslag mottok årets bomiljøpris for sin innsats og resultater med å skape et trygt og godt bomiljø i borettslaget. Styreleder Inger Johanne Skalleberg har vært en drivende kraft i borettslaget i 22 år. I alle år har beboerne hatt faste tirsdags-treff. Og det arrangeres bussturer, grillkvelder og julebord i borettslaget. Beplantningen av utearealene er bevisst tilrettelagt for bestøvende insekter som bier og humler.

Renter på lån og innskudd

Renten har økt betydelig i flere omganger i 2022.

Samlede lån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning eller i eierskap – også inkludert LABO



og våre prosjektselskaper, er pr. 31.12.2022 ca. MRDNOK 2,8 som fordeler seg med MRDNOK 1,6 på Larvikbanken og Eika Boligkreditt, MNOK 475 i Husbanken, mens lån i andre banker var MNOK 725. LABO har en bankavtale med Larvikbanken som de fleste av boligselskapene benytter seg av. Størrelsen på låneporteføljen gir en betydelig forhandlingskraft for gode lånevilkår, og boligselskapene er en attraktiv kunde for bankene.

Samlede innskudd var ved årsskiftet MNOK 275.

Forsikring

I 2022 har vi registrert 113 forsikringsskader. Brudd på vann- og avløpsrør er skadeårsaken i de fleste tilfellene sammen med lekkasje i sluk og varmtvannsberedere, og vanninntrengning utenfra. Estimert erstatningsbeløp totalt for skader oppstått i 2022, er ca. MNOK 6,1.

Total forsikringspremie for alle boligselskap var i 2022 ca. MNOK 15 mot MNOK 13,9 i 2021.

Forvaltning boligselskap

Pr. 31.12.2022 forvalter LABO 4905 boliger i 136 tilknyttede borettslag, 29 frittstående borettslag, 4 stiftelser og 42 eierseksjons-sameier.

Innkrevning av felleskostnader

I 2022 krevde vi inn felleskostnader for boligselskapene på totalt MNOK 366. Av dette var skyldige forfalte felleskostnader ved årsskiftet MNOK 4,5. Dette tilsvarer 1,3 % av de totale felleskostnadene

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

Samarbeid mellom boligbyggelagene

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





LABOs egne eiendommer

LABO sine eiendommer til egen drift 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**
Lokaler til LABO Boservice.

I tillegg eier LABO noen eiendommer som vil bli utviklet til noen mindre boligprosjekter:

- **Frøyhovveien 35**
Tomannsbolig som leies ut, men som vil bli et lite boligprosjekt.
- **Futestien 5 i Kvelde**
Liten tomt med 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. Bærekraft og miljø er en grunnpilar i LABOs virksomhet. LABO er sertifisert som Miljøfyrtårn.

I LABOs administrasjon er det 17 ansatte hvorav 9 kvinner og 8 menn. I LABO Boservice er det 20 ansatte hvorav 3 kvinner og 17 menn. Vi tilstreber en lik kjønnsfordeling så langt dette er mulig blant ansatte i virksomheten. Det er ingen midlertidig ansatte i LABO annet enn sporadisk bruk av sommervikarer i LABO Boservice.

Larvik Boligbyggelag omfattes av reglene i Åpenhetsloven som trer i kraft 1. juli 2023, som bla. stiller nye krav til dokumentert oppfølging av egne leverandører. Selskapet har startet prosess med å utarbeide interne retningslinjer og aktsomhetsvurderinger av egen virksomhet, forretningspartnere og leverandørkjede.

Aktsomhetsvurdering vil bli tilgjengelig på selskapets hjemmeside innen 30. juni 2023, og vil deretter være gjenstand for årlig oppdatering.

LABO har i 2022 hatt et sykefravær på 5,9 % mot 3,7 % i 2021. Av dette utgjør langtidsfraværet 3 %.

LABO har avtale om bedriftshelsetjeneste gjennom Bedriftshelsen AS. Hvert år utarbeides en årsplan som bl.a. inkluderer helsekontroller av ansatte og arbeidsmiljøundersøkelser. Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i LABO Boservice. Vi vurderer det slik at virksomhetene i administrasjonen og Boservice er av svært forskjellig art.



Arbeidsmiljøet i LABO er godt. Det gjennomføres jevn-
lige arbeidsmiljøundersøkelser. Disse undersøkelsen
gjennomføres med bistand fra vår bedriftshelsetjeneste.
Resultatene fra undersøkelsene bekrefter et godt arbeids-
miljø.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i virksom-
heten i 2022.

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 2022.

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

Regnskap for 2022 – konsern og mor

Regnskapet for mor viser et overskudd i 2022 på
kr. 4.496.927, - etter skatt, mens samlet resultat i konsern
viser et resultat etter skatt på 3.351.714, -.

Totalkapitalen i konsern er 216.279.747, -, og egenkapi-
talen utgjør 87.506.190, -. Beholdning av kontanter og
kontantekvivalenter pr. 31.12.2022 var kr. 13.271.396,
- for mor, mot 19.986.135, - året før. For konsern var

beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter
pr. 31.12.2022 kr. 21.305.701, -, mot 25.003.684, - 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. Konsern-
et har betydelige tomtereserver og flere boligprosjekter
under utvikling i datterselskaper.



Aleksander og Ruth Iren i visningsbua til Denja Hage

KONSERNREGNSKAP 2022 - RESULTATREGNSKAP

2022				2021	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
DRIFTSINNTEKTER					
3 043 820	3 043 820		Medlemskontingent	3 043 725	3 043 725
16 241 994	15 281 071		Forvaltningstjenester	15 285 478	14 482 783
6 149 400	4 448 000		Prosjektledelse	4 454 404	4 454 404
-	12 557 461		Eiendomsmegling		13 239 760
34 320 818	34 278 044		Håndverker og vaktmestertjenester	41 556 079	41 556 079
766 155	587 135		Leieinntekter	841 807	664 630
10 583 591	10 677 798	Note 1	Andre driftsinntekter	10 425 206	10 494 753
71 105 777	80 873 328		SUM DRIFTSINNTEKTER	75 606 699	87 936 133
DRIFTSKOSTNADER					
23 664 239	26 648 144		Varekostnader	26 581 544	29 297 140
29 991 989	35 306 012	Note 2	Personalkostnader	27 792 686	33 174 938
10 543 604	13 195 095	Note 3	Andre driftskostnader	9 238 312	11 981 277
1 589 767	1 863 767	Note 4	Avskrivninger	1 552 756	1 854 615
65 789 599	77 013 018		SUM DRIFTSKOSTNADER	65 165 298	76 307 970
5 316 178	3 860 310		DRIFTSRESULTAT	10 441 401	11 628 163
FINANSPOSTER					
1 834 284	1 297 120	Note 5	Finansinntekter	1 172 856	637 431
1 072 211	3 538 126		Finanskostnader	663 126	878 975
-	2 960 243		Resultat fra tilknyttede selskap	-	-2 293 975
762 072	719 236		NETTO FINANSPOSTER	509 730	(2 535 519)
6 078 250	4 579 546		RESULTAT FØR SKATT	10 951 131	9 092 644
1 581 323	1 227 832	Note 6	SKATT	2 564 430	2 353 670
4 496 927	3 351 714		RESULTAT ETTER SKATT	8 386 701	6 738 974
	247 336		Minoritetsinteresser		487 721
OVERFØRINGER					
4 496 927			Avsatt til Annen egenkapital	8 386 701	

KONSERNREGNSKAP 2022 - BALANSE

31.12.22			31.12.21		
Selskap	Konsern		Selskap	Konsern	
EIENDELER					
Anleggsmidler:					
Immaterielle eiendeler					
-	-	Utsatt skattefordel	-	-	
-	Note 4	Goodwill		274 000	
-		SUM IMMATERIELLE EIENDELER	-	274 000	
Varige driftsmidler					
22 135 744	22 135 744	Note 4 Tomter, bygninger og annen faste eiendom	22 712 404	22 712 404	
2 884 631	2 884 631	Note 4 Maskiner, inventar, transportmidler ol.	2 922 128	2 922 128	
25 020 375	25 020 375	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 634 531	25 634 531	
25 194 773	17 383 153	Note 7 Finansielle anleggsmidler	22 118 878	13 963 487	
64 600 905	26 788 142	Note 7 Langsiktige fordringer	58 920 037	26 194 781	
89 795 678	44 171 295	SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	81 038 915	40 158 267	
114 816 053	69 191 670	SUM ANLEGGSMIDLER	106 673 446	66 066 799	
Omløpsmidler:					
VAREBEHOLDNING					
8 811 618	103 930 450	Note 12 Prosjekter i arbeid	8 811 618	56 696 082	
1 076 366	1 076 366	Varelager og varer i arbeid	449 072	449 072	
9 887 984	105 006 816	SUM VAREBEHOLDNING	9 260 690	57 145 154	
FORDRINGER					
11 591 060	11 972 232	Note 7 Kundefordringer	16 110 866	16 120 866	
6 005 782	8 803 329	Andre fordringer	5 041 494	9 124 594	
17 596 842	20 775 561	SUM FORDRINGER	21 152 361	25 245 461	
BANKINNSKUDD OG KONTANTER					
13 271 396	21 305 700	Note 8 Kasse, bank, m.m.	19 986 135	25 003 684	
13 271 396	21 305 700	SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER	19 986 135	25 003 684	
40 756 223	147 088 077	Sum omløpsmidler	50 399 185	107 394 299	
155 572 275	216 279 747	SUM EIENDELER	157 072 631	173 461 098	

KONSERNREGNSKAP 2022 - BALANSE

31.12.22				31.12.21	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
2 596 175	2 596 175	Note 9	Andelskapital	2 500 225	2 500 225
2 596 175	2 596 175		Sum innskutt egenkapital	2 500 225	2 500 225
90 337 014	83 378 040	Note 9	Annen egenkapital	85 840 086	80 273 663
90 337 014	83 378 040		Sum opptjent egenkapital	85 840 086	80 273 663
	1 531 976		Minoritetsinteresser		1 284 640
92 933 189	87 506 190		SUM EGENKAPITAL	88 340 311	84 058 527
		GJELD			
		AVSETNINGER			
1 043 029	638 284	Note 6	Utsatt skatt	1 322 417	488 218
	1 308 034	Note 7	Andre avsetninger for forpliktelser		1 218 611
1 043 029	1 946 318		SUM AVSETNINGER	1 322 417	1 706 829
		LANGSIKTIG GJELD			
41 332 981	105 078 154	Note 10	Gjeld til kredittinstitusjoner	45 369 960	60 488 664
41 332 981	105 078 154		SUM LANGSIKTIG GJELD	45 369 960	60 488 664
		KORTSIKTIG GJELD			
8 138 181	11 678 391	Note 7	Leverandørgjeld	12 617 678	17 179 225
3 544 394	4 117 047		Skyldige off. avgifter	3 241 631	4 113 835
1 077 766	1 077 766	Note 6	Betalbar skatt	1 741 648	1 741 648
7 502 736	4 875 880	Note 11	Annen kortsiktig gjeld	4 438 985	4 172 369
20 263 077	21 749 085		SUM KORTSIKTIG GJELD	22 039 942	27 207 077
155 572 275	216 279 747		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	157 072 631	173 461 098

Larvik 31.12.2022 / 15.05.2023

Ole Martin Holthe
Styremedlem
(elektronisk signert)

Ingfrid Svendsen
Styreleder
(elektronisk signert)

Marilina 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 verdfallet 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
Diverse inntekter:
Sum andre driftsinntekter

2022		2021	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 852 214	1 852 214	1 542 984	1 542 984
8 072 106	8 072 106	6 253 010	6 253 010
659 271	753 478	2 629 211	2 698 758
10 583 591	10 677 798	10 425 206	10 494 753

Note 2. Personalkostnader

Lønn, honorarer mv.
Arbeidsgiveravgift
Pensjonskostnader
Andre personalkostnader
Sum personalkostnader
Ansatte
Årsverk

2022		2021	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
22 559 962	26 834 135	21 099 791	25 392 441
3 602 894	4 268 157	3 400 737	4 064 763
2 147 716	2 473 739	1 833 278	2 151 793
1 681 416	1 729 980	1 458 879	1 565 940
29 991 989	35 306 012	27 792 686	33 174 938
37	43		
36,2	42,2		

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:
Andre kostnader
Tap på fordringer:
Sum andre driftskostnader

2022		2021	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 927 674	2 211 468	1 371 200	1 656 050
3 001 181	3 472 670	2 587 244	3 114 746
664 059	2 067 162	483 411	2 036 456
642 515	683 977		
2 358 611	2 575 347	2 335 580	2 512 824
472 085	591 259	786 839	912 200
1 016 533	1 016 533	861 531	861 531
460 946	589 083	838 823	913 786
-	-12 405	-26 316	-26 316
10 543 604	13 195 095	9 238 312	11 981 277

Note 4. Driftsmidler, immaterielle eiendeler og avskrivninger

	LABO					
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.22	1 020 627	531 545	4 255 860	6 951 988	27 537 975	40 297 995
Tilgang 2022	-	111 035	466 284	398 292	-	975 611
Avgang 2022	-	-	-	-585 738	-	-585 738
Anskaffelseskost 31.12.22	1 020 627	642 580	4 722 144	6 764 542	27 537 975	40 687 868
Akk. avskrivninger 31.12.22	-1 020 627	-457 120	-3 104 273	-5 683 243	-5 402 231	-15 667 494
Balanseført verdi pr. 31.12.22	-	185 460	1 617 871	1 081 299	22 135 744	25 020 374
Årets avskrivninger	-	25 253	416 095	571 761	576 659	1 589 767
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

	Konsern					
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.22	1 351 375	531 545	4 255 860	6 951 988	27 537 975	40 628 743
Tilgang 2022	-	111 035	466 284	398 292	-	975 611
Avgang 2022	-	-	-	-585 738	-	-585 738
Anskaffelseskost 31.12.22	1 351 375	642 580	4 722 144	6 764 542	27 537 975	41 018 616
Akk. avskrivninger 31.12.22	-1 351 375	-457 120	-3 104 273	-5 683 243	-5 402 231	-15 998 242
Balanseført verdi pr. 31.12.22	-	185 460	1 617 871	1 081 299	22 135 744	25 020 374
Årets avskrivninger	-	25 253	416 095	571 761	576 659	1 589 767
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

	LABO	Konsern
	Goodwill	
Anskaffelseskost 01.01.22	-	1 370 000
Tilgang 2022	-	-
Avgang 2022	-	-
Anskaffelseskost 31.12.22	-	1 370 000
Akk. avskrivninger 31.12.22	-	1 370 000
Balanseført verdi pr. 31.12.22	-	-
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	3 890 724	3 890 724
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001	786 057	786 057
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003	975 230	975 230
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012	1 679 377	1 679 377
Frøyhovveien 35	Ervervet i 2012	2 154 048	2 154 048
Berheimvn. 7	Ervervet i 2020	12 650 308	12 650 308
Sum bokført verdi bygninger		22 135 745	22 135 745

Note 5. Sammentrukne poster

	2022		2021	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Renteinntekter	229 458	579 801	101 392	134 990
Utbytte	26 807	26 807	178 720	178 720
Andre finansinntekter	1 578 019	690 512	892 744	323 721
Sum finansinntekter	1 834 284	1 297 120	1 172 856	637 431

Note 6. Skatt**Årets skattekostnad fremkommer slik:**

	2022		2021	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Betalbar skatt på årets resultat	838 969	838 969	1 620 423	1 620 423
Betalbar skatt på formue	238 797	238 797	121 226	121 226
Skatt på avgitt konsernbidrag	782 945	-	212 511	-
Andre endringer skatt	-	7	1 836	1 836
Endring utsatt skatt/skattefordel	-279 388	150 058	608 434	610 185
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	1 581 323	1 227 831	2 564 430	2 353 670

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	6 078 250	4 579 546	10 951 131	9 092 644
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-2 960 243	-	2 293 975
Ytet konsernbidrag	-3 558 840	-	-965 958	-
Permanente forskjeller	24 140	1 016 322	145 995	-1 389 818
Endring midlertidige forskjeller	1 269 945	1 177 868	-2 765 610	-2 631 243
Grunnlag betalbar skatt	3 813 495	3 813 493	7 365 558	7 365 558
Skatt, 22% betalbar skatt på årets skattemessige resultat	838 969	838 968	1 620 423	1 620 423
Beregnet formuesskatt til staten	238 797	238 797	121 226	121 226
Sum	1 077 766	1 077 765	1 741 648	1 741 648

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	1 621 914	838 969	1 832 933	1 620 422
Effekt av konsernbidrag	-782 945	-	-212 511	-
Formuesskatt	238 797	238 797	121 226	121 226
Sum betalbar skatt	1 077 766	1 077 766	1 741 648	1 741 648

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt**Forskjeller som utlignes:**

Anleggsmidler	329 786	-174 578	496 916	132 771
Omløpsmidler	-	-	-	-150 281
Gevinst- og tapskonto	4 411 259	4 385 798	5 514 074	5 482 248
Underskudd til fremføring	-	-2 496 241	-	-6 846 099
Forskjeller som ikke inngår	-	1 186 309	-	3 600 567
SUM	4 741 045	2 901 288	6 010 990	2 219 206

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22%

	1 043 030	638 283	1 322 418	488 225
--	------------------	----------------	------------------	----------------

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Datterselskap og tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	LABO			
			Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12.22	Bokført verdi pr. 31.12.22	Bokført verdi pr. 31.12.21
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-794 368	-181 408	3 953 730	3 085 558
Aksjer i Larvikmegler'n AS	Larvik	65,00 %	631 025	4 377 071	2 085 000	2 085 000
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	100,00 %	-2 445 799	-1 636 941	2 920 381	1 012 658
Sum datterselskaper			-2 609 142	2 558 722	8 959 111	6 183 216

	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	Konsern			
			Egenkapital pr. 31.12.22	Andel resultat 2022	Bokført verdi pr. 31.12.22	Kostpris for eierandelen
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	50,00 %	836 816	891	418 408	100
Aksjer i Frenvikrønningen AS*	Larvik	50,00 %	-2 616 068	-89 423	-1 308 034	503 000
Aksjer i Labo Rose Utvikling AS	Larvik	50,00 %	166 264	-83 098	406 569	200 000
Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-5 560 812	-779 505	5 724 594	11 541 449
Aksjer i Labo-Ti AS	Larvik	50,00 %	2 205 373	7 245 715	8 751 714	2 015 753
Aksjer i Øy 3 Bygg D Utvikling AS	Larvik	50,00 %	991 394	-3 356	496 644	500 000
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	1 087 984	-16 659	439 863	400 000
Sum tilknyttet selskap			-2 889 049	6 274 565	14 929 758	15 160 301

* Regnskapsført negativ verdi er i konsernets balanse for 2022 klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser

			Bokført verdi pr. 31.12.22	Kostpris for eierandelen
Aksjer i BBL i Norge Oppgjør AS	Kongsvinger	16,67 %	100 000	100 000
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	Oslo		974 360	974 360
Aksjer i Larvik By AS	Larvik		1 000	1 000
Andel i NBBL	Larvik		1	1
Andel Rosehagen Brl	Larvik		70 000	70 000
Bokført verdi 31.12			1 145 361	1 145 361

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

Selskap:	Transaksjon:	2022	2021
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	49 864	51 538
LABO Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	459 249	538 408
Larvikmegler'n AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 135 255	1 132 854
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 311 216	273 449
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	21 216	49 825
Labo Rose Utvikling AS	Tjenestesalg fra mor til datter	111 456	64 025

Langsiktige fordringer	2022		2021	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	3 544 182	3 544 182	3 450 026	3 450 026
Lån til Frenvikrønningen AS	1 270 000	1 270 000	1 020 000	1 020 000
Lån til LABO Prosjekt AS	37 812 763	-	32 725 256	-
Lån til Labo-Ti AS	-	-	3 939 608	3 939 608
Lån til Øy 3 Bygg D Utvikling AS	3 006 588	3 006 588		
Lån til Torstvet Utvikling AS	18 967 372	18 967 372	17 785 147	17 785 147
Bokført verdi 31.12	64 600 905	26 788 142	58 920 037	26 194 781
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12	89 795 678	44 171 295	81 038 915	40 158 267

Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr. 31.12

	2022		2021	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Kundefordringer	1 487 449	-	3 963 349	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-
Gjeld til konsernselskap	3 558 840	-	965 958	-

Note 8. Kasse, bank og post

Bankinnskudd skattetrekkonto
Andre bankinnskudd, kasse og post
Sum kasse, bank og post

2022		2021	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 077 228	1 305 092	1 769 458	2 059 990
12 194 168	20 000 608	18 216 677	22 943 694
13 271 396	21 305 700	19 986 135	25 003 684

Konsernet har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar på kr. 22 886 563,-.

Innestående på klientkonto - klientmidler - pr 31.12.2 er kr. 23 241 310,-.

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

Note 9. Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.22
Nye medlemmer i 2022
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2022
Årets resultat
Egenkapital pr. 31.12.2022

LABO		
Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
2 500 225	85 840 086	88 340 311
176 400	-	176 400
-80 450	-	-80 450
-	4 496 927	4 496 927
2 596 175	90 337 014	92 933 189

Egenkapital pr. 01.01.22
Nye medlemmer i 2022
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2022
Årets resultat
Egenkapital pr. 31.12.2022

Konsern			
Andels- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	SUM
2 500 225	80 273 663	1 284 640	84 058 528
176 400	-	-	176 400
-80 450	-	-	-80 450
-	3 104 378	247 336	3 351 714
2 596 175	83 378 041	1 531 976	87 506 192

Note 10. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

2022	2021
22 858 249	26 063 875

Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantelån

Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
-	Anleggsmidler	22 135 745

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

Note 11. Annen kortsiktig gjeld

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

2022		2021	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
2 405 883	2 882 315	2 327 915	2 755 765
-	354 747		204 365
1 614	1 614	1 614	1 614
5 095 238	1 637 204	2 109 456	1 210 625
7 502 736	4 875 880	4 438 985	4 172 369

Note 12. Prosjekter under arbeid

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

2022		2021	
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
-	59 173 808	-	15 827 678
-	35 945 024		32 056 786
8 811 618	103 930 450	8 811 618	56 696 082

Årsregnskap 2022

2022		Kontantstrømoppstilling	Note	2021	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
		<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
6 078 250	4 579 546	Resultat før skattekostnad		10 951 131	9 092 644
-1 741 648	-1 741 648	Periodens betalte skatt		-570 112	-570 112
-242 000	-242 000	Gevinst ved salg av varige driftsmidler		-4 185 607	-4 185 607
-	-	Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		-	-
1 589 767	1 863 767	Ordinære avskrivninger	4	1 552 756	1 854 615
-586 985	-49 213 863	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	12	-3 234 466	-22 354 540
-1 156 615	-1 932 255	Endring andre tidsavgrensingsposter		2 533 910	3 286 806
-	-	Endring i andre forpliktelser		-	-
3 940 771	-46 686 452	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		7 047 611	-12 876 195
		<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>			
242 000	242 000	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		8 471 025	8 471 025
-975 611	-975 611	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-2 075 402	-2 075 402
-500 000	-570 000	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	7	-	-
-9 620 476	-9 620 476	Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-9 726 705	-9 726 705
3 939 608	3 939 608	Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	3 250 000	3 250 000
200 000	200 000	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	7	300 000	300 000
-6 714 479	-6 784 479	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		218 918	218 918
		<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	53 713 977	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	22 787 727
-4 036 979	-4 036 979	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-4 046 771	-4 046 771
95 950	95 950	Inn-/utbetalinger av andelskapital		63 775	63 775
-3 941 029	49 772 948	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-3 982 996	18 804 731
-6 714 738	-3 697 984	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 283 534	6 147 454
19 986 135	25 003 684	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		16 702 601	18 856 230
13 271 396	21 305 701	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	8	19 986 135	25 003 684

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."

Ole Martin Holthe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-197270

IP: 149.71.xxx.xxx

2023-05-15 07:49:42 UTC

**Asle Frantsvåg Granerud**

Daglig leder

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-54700

IP: 217.8.xxx.xxx

2023-05-15 07:56:44 UTC

**Eva Vally Idland**

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1280932

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-05-15 08:02:25 UTC

**Finn Mørch Andersen**

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1031858

IP: 80.213.xxx.xxx

2023-05-15 08:18:58 UTC

**Ingfrid Svendsen**

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-1784806

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-05-15 08:38:29 UTC

**Maria Karoline Arvanitis**

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2864784

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-05-15 08:55:56 UTC

**Heidi Camilla Inderøy**

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1148540

IP: 217.8.xxx.xxx

2023-05-15 10:02:39 UTC

**Jørgen Samuelson**

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-228667

IP: 82.164.xxx.xxx

2023-05-15 13:16:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KOE4Z-5KDAZ-P6AYF-PBVT6-MUUQ2-S44HA

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 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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 avviklet.

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, 15. mai 2023
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

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-15 13:21:25 UTC



Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-15 13:21:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WD4PY-7H5FZ-4FBLP-0050M-807H3-5F86K

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



Bocciabane



Orangeriet



Medlemsdager hos Flügger.



Ingfrid Svensen valgt til ny styreleder i LABO



LABO Boservice



Sjøparken



Rosehagen



Tjøllingtunet



Illustrasjon
Skolehagen



LABO

LARVIK BOLIGBYGGELAG

Prinsegata 4
Postboks 263
3251 Larvik

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

www.labo.no



facebook.com/labo.no