



LABO

Årsrapport 2025
Larvik Boligbyggelag





Pippiarrangement med LABO rebus på Bølgen.

INNHOILDSFORTEGNELSE

Direktørens kommentar	3
Styrets årsrapport	4
Resultatregnskap	10
Kontantstrømoppstilling	13
Noter til regnskapet	14
Revisors beretning	22

Fremtiden som ikke ble slik vi trodde

Asle Granerud



Foto: Line Loholt

Hvem hadde ved utgangen av 2025 trodd at vi våren 2026 skulle stå foran en renteøkning? Neppe særlig mange, undertegnede inkludert. 2025 ble ikke året hvor salget av nye boliger bedret seg, i motsetning til hva vi trodde ved inngangen til året. Vi fikk riktignok to rentenedsettelsler, og regnet derfor med en gradvis bedring i både nyboligmarkedet og i boligmarkedet generelt. Men rentenedsettelsene viste seg dessverre å ha svært liten effekt. I tillegg lever vi i den farligste geopolitiske situasjonen siden 2. verdenskrig, det er krig i Europa og i Midtøsten med forferdelige menneskelige lidelser, demokratiet er i tilbakegang og autoritære krefter på fremmarsj i mange land. Slik ser situasjonen dessverre ut til å forbli i uoverskuelig fremtid i skrivende stund. Det betyr at usikkerheten råder mer enn noen gang.

Her hjemme er de økonomiske konsekvensene av en urolig verden en høyere inflasjon og bebudede renteøkninger fra Norges Bank i månedene fremover. Og diskusjonene preges foreløpig av hvilke virkemidler som skal brukes for å få et lavere rentenivå, og dermed mer penger i lommeboka vår, som gir oss en høyere levestandard og større økonomisk frihet.

La det være sagt: Vi er svært heldige som lever i et fredelig og trygt land. I et velfungerende demokrati med gode sosiale ordninger, og dermed små klasseforskjeller, sammenlignet med de fleste andre land i verden. Vi er privilegerte, og vi må ta vare på det samfunnet som vi i fellesskap har skapt de siste 80 årene. Det bør være nok å kaste et blikk på verden rundt oss for å forstå viktigheten av dette.

Boligbyggingen i Norge er på et rekordlavt nivå, og salget av nye boliger er labert de fleste steder her hjemme, kanskje med unntak av de 3-4 største byene. Men selv i disse byene er salget av nye boliger på et langt lavere nivå enn det var frem til 2023. Dette skyldes neppe renten alene, årsaken er nok langt mer sammensatt. Det er usikre tider

for folk flest, og summen av alle usikkerhetsfaktorene, det være seg renten, inflasjon med tilhørende økende byggekostnader, svingninger i kronekursen, krig og en skummel geopolitisk situasjon, er alle sammen skyldige. Det er usikkerheten og bekymringen for fremtiden som dominerer.

Men befolkningsveksten i Norge er positiv, og tendensen er at vi blir færre personer pr. husholdning, så det er ingen forhold som tilsier at det ikke blir behov for flere boliger i årene fremover. Men da må det bygges. Hovedformålet til LABO (og alle andre boligbyggelag), er å skaffe medlemmene bolig og å forvalte de samme boligene. Det er derfor viktig at LABO har tomtereserver til fremtidig bygging. Og pr. i dag har vi tomter som i sum utgjør et utbyggingsvolum på over 300 boliger. En stor andel av disse tomtereservene er tomter hvor det foreligger godkjente reguleringsplaner. Det betyr at vi kan starte bygging forholdsvis raskt når situasjonen i boligmarkedet bedrer seg.

Lav boligbygging til tross, det vedlikeholdes og rehabiliteres jevnt og trutt i boligselskapene. I tillegg til at det skiftes fasader, vinduer og tak på bygg, så gjøres det også andre viktige tiltak, slik som installasjon av varmepumper og ventilasjonsanlegg i eldre bygg og montering av solceller på tak. Og det bygges nye bad som også omfatter utskiftning av vann- og avløpsrør. Dette skaper aktivitet og arbeid lokalt. Og styrene i borettslag og sameier fortjener en stor honnør for innsatsen de legger ned for å ta vare på og oppgradere eiendommene slik at boligene blir bedre å bo i, ofte bedre enn de var ved opprinnelig ferdigstilling. Og ikke minst skal styrene også ha ros for arbeidet med å skape gode bomiljø. Så håper vi at LABO gjennom dyktige og kompetente ansatte, er en viktig medspiller og bidragsyter i den gode jobben dere gjør.

Et velfungerende fellesskap som drar lasset sammen, gir alltid de beste resultatene.



Styrets årsberetning 2025

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

Konsernet LABO

Konsernregnskapet omfatter LABO som morselskap og datterselskap hvor eierandelen overstiger 50 %. Resultatet i datterselskapene påvirker konsernresultatet og konsernregnskapet avviker dermed fra regnskapet til morselskapet. Resultat og balanse for både mor og konsern er presentert i årsrapporten.

I 2025 solgte LABO 35 % av aksjene i Larvikmegler'n AS til Skagerrak Sparebank, som etter transaksjonen er majoritetseier.

Larvikmegler'n er konsolidert som datterselskap frem til salgstidspunktet, og LABOs andel av resultatet for denne perioden er inkludert i konsernregnskapet for 2025.

Følgende datterselskap inngår i sin helhet i det konsoliderte konsernregnskapet:

- LABO Prosjekt AS
- Torstvedtbakken AS
- Larvik Saneringsselskap AS

Finansiell risiko

Konsernets risiko er knyttet til markedsrisiko for fast eiendom, samt produksjon og salg av nye boliger. Konsernets lån er knyttet til eiendommer og utviklingsprosjekter og har flytende rente.

Renten ble satt ned to ganger i 2025. Dette var mindre enn det som var forventet ved inngangen til 2025, og rentebanen til Norges Bank ble justert opp mot slutten av året. Det er urolige tider i verden, med krig i både Midtøsten og Ukraina. I tillegg til de forferdelige menneskelige lidelsene, så skaper denne situasjonen også stor makroøkonomisk usikkerhet og uforutsigbarhet. 2026 vil derfor etter all sannsynlighet bli nok et krevende år for mange boligutbyggere, slik de de siste 3 årene har vært. Det svake markedet for nye boliger har medført flere konkurser i 2025.

LABO har tomtereserver til utvikling av om lag 350 boliger i Larvik. Et svakt nyboligmarked bidrar til at realisering av tomter tar lengre tid, og dette øker konsernets kapitalkostnader.

Alle boligprosjekter gjennomføres i egne prosjektselskaper. Disse konsolideres som datterselskaper eller tilknyttede selskaper i konsernregnskapet basert på eierandel og bestemmende innflytelse. Bruk av separate prosjektselskaper bidrar til å begrense konsernets finansielle risiko ved at forpliktelser og risiko i hovedsak isoleres til det enkelte prosjekt. Samtidig gir en slik struktur fleksibilitet for samarbeid med andre.

Virksomheten og regnskapet

Virksomheten i LABO konsern omsatte i 2025 for 92.197.859 med et overskudd før skatt på 2.602.183. I morselskapet var omsetningen på 83.278.939 med et overskudd før skatt på 11.582.006. Det henvises ellers til siste avsnitt om regnskapet og fortsatt drift.



Vestre Torsrød



Boservice



Medlemsavtale med Tvetene Blomstersenter både for medlemmer og boligselskap.

LABO hadde vekst i alle virksomhetsområder i 2025. Antall medlemmer, boliger og forvaltningsoppdrag økte. Ved årsskiftet var det 37 ansatte fordelt på 36,1 årsverk i LABO.

Medlemmer

Det ble registrert 520 nye medlemmer i 2025, mens 178 meldte seg ut eller ble strøket. Netto medlemsvekst var dermed 342. Totalt antall medlemmer ved utgangen av året var 12 445.

Nye boligprosjekter:

Ved utgangen av 2025 var det 4 nye boligprosjekter under salg med forkjøpsrett for LABOs medlemmer:

- Skolegården borettslag – 33 leiligheter i første etappe
- Frenvikrønningen borettslag – 27 boliger, leiligheter og tomannsboliger/ rekkehus
- Sjøparken Øy 3 D borettslag – 40 leiligheter på Sjøparken i Stavern ferdigstilt i 2025.
- Denja Hage Bygg C – 16 leiligheter ferdigstilt i 2025

Verken i Skolegården eller på Frenvikrønningen var det ved årsskiftet solgt nok boliger til å starte byggingen. Sjøparken Øy 3 D (40 leiligheter) og Denja Hage Bygg C (16 leiligheter) ble ferdigstilt i 2025 og har usolgte enheter ved utgangen av 2025.

Tomtereserver:

LABO har store tomtereserver gjennom datterselskaper og deleide selskaper:

Bergheimveien 9/ Frøystadveien 31 (gamle Nanset Tre-vare) – disse eiendommene ligger i et transformasjonsområde som i dag består av et næringsbygg og en enebolig som leies ut. Eiendommene eies av Larvik Saneringsselskap AS, et heleid datterselskap av LABO. Eiendommen er regulert til 112 boliger.

Syrinhagen på Torstvet – eiendommen eies av Torstvedtbakken AS, som er et heleid datterselskap. Det er prosjektert og godkjent en utbygging av 25 leiligheter på tomten.

Torstvetjordet – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS. JM og LABO eier selskapet med en eierandel på 50 % hver. Området er regulert til ca. 250 boliger totalt, med blandet bebyggelse, både eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det er hittil bygget 74 boliger på tomten.

Gamle Nanset Skole – Eiendommene eies av LABO Prosjekt AS, også dette er et heleid datterselskap av LABO. Eiendommene er regulert til 76 boliger bestående av leiligheter og rekkehus.

Frenvikrønningen – tomten ligger på Gon og eies av Frenvikrønningen AS. Den er regulert til småhusbebyggelse med en utbygging på 27 boliger. Selskapet eies av LABO og LIH Eiendom med 50 % hver.

Vedlikehold i boligselskap

Boligselskapene i Larvik er flinke til å vedlikeholde eiendom og bygg. De aller fleste boligene som vi i fremtiden skal bo i, er allerede bygget. Det underbygger viktigheten



Kilden vant

Borettslagenes sikringsordning - Botrygt - Kilden vant penger til felles samlingssted.

av et godt vedlikehold. Og et jevnt og riktig vedlikehold av disse boligene er et godt eksempel på bærekraft omsatt i praksis. Som regel fremstår boligene i en bedre stand enn de var ved opprinnelig ferdigstillelse når de store vedlikeholdstiltakene er gjennomført.

I 2025 ble det utført vedlikehold i boligselskapene for ca. 130 MNOK. Av de største prosjektene kan vi nevne:

- Byskogen II – nye bad (pågå)
- Varden brl - nye vinduer
- Solstad II –kledning og vinduer, nye inngangsparti (ferdigstilles i 2026).
- Hovland brl - nye vinduer
- Jegersborg Terrasse – fasader
- Nordre Hagavei - fasader
- Prinsekvarartalet – ventilasjon
- Glassværkgården – nytt tak
- Lilleskogen – tak, varmelegger og solceller, ferdigstilles i 2026.
- Byterrassen – ventilasjon, vinduer og dører. Ferdigstilles i 2026.
- Lundebakken – nytt tak og solceller

Forkjøpsrett for LABO-medlemmer

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen i et LABO-medlemskap. I 2025 benyttet 43 medlemmer forkjøpsretten til å skaffe seg bolig, mot 29 i 2024.

Generalforsamlingen 2025

LABOs generalforsamling ble avholdt 5. juni på Quality Grand Hotell. 82 personer deltok, hvorav 71 delegater.

Administrasjonen i LABO

Administrasjonen med avdelingene Forvaltning/medlem, Regnskap/ Økonomi og Prosjekt- og boligutvikling holder til i Prinsegata 4 i sentrum av Larvik. Ved årets slutt så var det 17 ansatte fordelt på 16,6 årsverk i administrasjonen.

LABO Boservice

LABO Boservice er en viktig del av virksomheten til LABO. Avdelingen tilbyr tjenester først og fremst til boligselskap, men også til andre næringer og privatpersoner. LABO Boservice er lokalisert i egne lokaler i Bergheimveien 7. Ved årsskiftet var det 20 ansatte fordelt på 19,5 årsverk i avdelingen. Omsetningen var i 2025 på 40,6 MNOK mot 33,6 MNOK i 2024.

Medlemskap og medlemsfordeler

LABO-medlemmer har rabatter på ulike varer og tjenester. I 2025 handlet LABO-medlemmene for 17,5 MNOK. Dette gav en samlet bonus på over 800.000 til medlemmene.

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. 2025 ble speidernes år. Vi delte ut 50.000 i aktivitetsmidler til speiderne i Larvik og i Helgeroa. I tillegg fikk Norsk Forbund for Utviklingshemmede i Larvik midler til aktiviteter på Bonnegoltstua feriehem.

LABOs Bomiljøpris gikk i år til Kilden borettslag. Borettslaget har laget et felles samlingssted i borettslaget, med pergola og grillplass.



Gløppetunet



Herregårdsbakken



Tjøllingtunet

Gløppetunet, Herregårdsbakken og Tjøllingtunet fikk også penger via konkurransen Botrygt.

Høstkonferansen

Kunnskaps- og kompetansebygging for styrene i boligselskapene er et prioritert område i LABO. Vi tilbyr løpende digital opplæring til styrets medlemmer, herunder Styreskolen og andre digitale kurs. Vi arrangerer hvert år Høstkonferansen for styret, som strekker seg over to dager. Som vanlig ble konferansen avholdt på Laholmen i Strømstad i 2025 med en oppslutning på nærmere 130 deltakere.

Lån og renter

Totale lån i tilknyttede selskaper, inkludert LABO-konsernet, var 3,5 mrd. kroner ved årsskiftet. Lånene fordeler seg med totalt 2,32 mrd i Skagerrak Sparebank og Eika Boligkreditt, mens lån i andre banker var 1,18 mrd. LABO har avtale med Skagerrak Sparebank og Eika Boligkreditt om banktjenester. De fleste av våre boligselskaper har sine lån i disse to bankene. Boligselskapene er attraktive kunder for bankene. Låneporteføljens størrelse og den gode sikkerheten som et borettslag kan tilby, bidrar til å oppnå gode lånevilkår. Samlede innskudd ved årsskiftet var 231 MNOK.

Forsikring

Det ble registrert 104 forsikringsskader i 2025. Flerparten av skadene relaterer seg til brudd på vann- eller avløpsrør, samt lekkasje fra oppvask-/vaskemaskiner og varmtvannstanker. I tillegg forårsaket stormen Amy noen skader på bygninger og eiendommer. Estimert totalt erstatningsbeløp for skader oppstått i 2025 er ca. 6,8 MNOK, mot i 2024 9,5 MNOK. Total forsikringspremie var 22,4 MNOK.

Forvaltning boligselskap

Pr. 31.12.2025 forvalter LABO 5414 boliger i 141 tilknyttede borettslag, 42 frittstående borettslag, 51 eierseksjonssameier og 4 boligstiftelser. I tillegg er vi forretningsfører for 10 velforeninger, samt 6 datterselskaper av LABO.

Innkrevning av felleskostnader

I 2025 ble det innkrevd felleskostnader for boligselskapene for totalt 537 MNOK. Skyldige, forfalte felleskostnader ved årsskiftet var 2,3 MNOK. Dette tilsvarer 0,43 % av de totale felleskostnadene

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



Kilden



Juletreffest alltid en suksess. Nå også med pølsekiosk.

Helse, miljø og sikkerhet

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

I LABOs administrasjon er det 17 ansatte, hvorav 8 kvinner og 9 menn. I LABO Boservice er det 20 ansatte, hvorav 2 kvinner og 18 menn. Vi ønsker en lik kjønnsfordeling blant ansatte i LABO. Vi har ingen midlertidige ansettelser annet enn noe bruk av sommervikarer i LABO Boservice.

Arbeidsmiljøet i LABO er godt. Det gjennomføres jevnlig arbeidsmiljøundersøkelser med bistand fra vår leverandør av bedriftshelsetjenester. Arbeidsmiljøutvalget består av 4 personer, 2 personer fra ansatte, og 2 fra ledelsen.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i virksomheten i 2025.

Åpenhetsloven

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 2025 hatt et sykefravær på 6 % mot 9,8 % i 2024. Av dette utgjør langtidsfraværet 5,19 % og korttidsfraværet 0,81 %. Langtidsfraværet er ikke arbeidsrelatert.

Styret

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styrets leder er en kvinne. Begge kjønn skal være representert i styret

på en slik måte at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer i styret. Kravet omfatter ikke styremedlemmet som skal velges blant de ansatte. LABO oppfyller dermed lovens krav om minst 40 % kjønnsbalanse i styret.

Styret har hatt 8 møter i 2025.

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

Regnskap for 2025 – konsern og mor

Regnskapet for mor (LABO) viser et overskudd i 2025 på kr. 9.491.202 etter skatt, mens konsern fikk et resultat etter skatt på kr. 1.451.828

Totalkapitalen i konsern pr. 31.12.2025 var kr. 239.208.385, egenkapitalen utgjorde kr. 97.029.911. I mor var totalkapitalen 220.450.821, og egenkapitalen utgjorde kr. 124.144.845. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.2025 var kr. 6.966.202 for mor, mot 4.727.229 året før. For konsern var beholdningen av kontanter og kontant-ekvivalenter pr. 31.12.2025 kr. 7.314.582 mot 6.022.812, - året før.

Styret anbefaler at overskuddet etter skatt overføres til annen egenkapital.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og positiv utvikling både i morselskap og konsern.



Julefest, en matbit mellom slagene hører med.



Meglerne i Aktiv.

KONSERNREGNSKAP 2025 - RESULTATREGNSKAP

2025		2024	
Selskap	Konsern	Selskap	Konsern
DRIFTSINNTEKTER			
3 218 725	3 218 725	3 161 975	3 161 975
18 931 525	18 837 531	17 837 056	17 520 986
7 772 944	7 732 581	5 925 122	5 859 097
-	8 286 195	-	10 638 359
40 626 203	40 389 666	33 703 783	33 542 512
671 096	1 647 715	735 724	1 567 418
12 058 446	12 085 446	10 948 196	10 378 400
83 278 939	92 197 859	72 311 856	82 668 748
DRIFTSKOSTNADER			
27 595 620	31 315 558	21 700 760	25 907 080
34 334 746	37 802 704	33 137 019	38 907 687
10 248 659	12 607 301	9 781 592	12 194 534
1 809 464	1 809 464	2 099 734	2 099 734
73 988 488	83 535 027	66 719 104	79 109 035
9 290 451	8 662 832	5 592 752	3 559 713
FINANSPOSTER			
9 938 279	9 156 212	15 616 302	13 961 149
7 646 723	4 721 756	11 867 151	13 729 941
-	-10 495 104	-	-1 455 188
2 291 556	-6 060 649	3 749 150	(1 223 980)
11 582 006	2 602 183	9 341 902	2 335 733
2 090 804	1 150 355	121 503	-872 585
9 491 202	1 451 828	9 220 399	3 208 318
	-106 092		-565 347
OVERFØRINGER			
9 491 202		9 220 399	

KONSERNREGNSKAP 2025 - BALANSE

31.12.25		31.12.24	
Selskap	Konsern	Selskap	Konsern
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
IMMATERIELLE EIENDELER			
1 434 964	1 952 922	Note 6 Utsatt skattefordel	878 229 2 627 438
1 434 964	1 952 922	SUM IMMATERIELLE EIENDELER	878 229 2 627 438
VARIGE DRIFTSMIDLER			
18 238 125	41 866 853	Note 4 Tomter, bygninger og annen faste eiendom	18 836 195 42 464 923
2 739 452	2 739 452	Note 4 Maskiner, inventar, transportmidler ol.	3 950 845 3 950 845
20 977 577	44 606 305	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	22 787 041 46 415 769
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
37 754 107	5 494 652	Note 7 Finansielle anleggsmidler	30 942 291 6 810 223
127 763 766	57 761 567	Note 7 Langsiktige fordringer	86 985 847 18 934 662
165 517 873	63 256 218	SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	117 928 138 25 744 885
187 930 414	109 815 445	SUM ANLEGGSMIDLER	141 593 407 74 788 091
Omløpsmidler:			
VAREBEHOLDNING			
8 811 618	94 506 324	Note 13 Prosjekter i arbeid	8 811 618 91 215 658
939 145	985 483	Varelager og varer i arbeid	1 426 432 1 511 290
9 750 763	95 491 808	SUM VAREBEHOLDNING	10 238 050 92 726 948
FORDRINGER			
9 950 774	10 112 898	Note 7 Kundefordringer	8 617 222 9 222 105
5 852 668	16 473 652	Andre fordringer	39 898 829 43 042 084
15 803 443	26 586 551	SUM FORDRINGER	48 516 051 52 264 189
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
6 966 201	7 314 581	Note 9 Kasse, bank, m.m.	4 727 229 6 022 812
6 966 201	7 314 581	SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER	4 727 229 6 022 812
32 520 407	129 392 940	Sum omløpsmidler	63 481 330 151 013 949
220 450 821	239 208 385	SUM EIENDELER	205 074 737 225 802 040

KONSERNREGNSKAP 2025 - BALANSE

31.12.25		31.12.24	
Selskap	Konsern	Selskap	Konsern
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
2 824 700	2 824 700	Note 10 Andelskapital	2 726 125 2 726 125
2 824 700	2 824 700	Sum innskutt egenkapital	2 726 125 2 726 125
121 320 145	94 205 211	Note 10 Annen egenkapital	111 828 943 92 753 382
121 320 145	94 205 211	Sum opptjent egenkapital	111 828 943 92 753 382
	-	Minoritetsinteresser	905 525
124 144 845	97 029 911	SUM EGENKAPITAL	114 555 068 96 385 033
GJELD			
AVSETNINGER			
-	-	Note 6 Utsatt skatt	- -
4 978 965	15 803 921	Note 7/8 Andre avsetninger for forpliktelser	7 517 978 9 215 183
4 978 965	15 803 921	SUM AVSETNINGER	7 517 978 9 215 183
LANGSIKTIG GJELD			
63 448 230	96 517 230	Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner	64 579 127 97 648 127
63 448 230	96 517 230	SUM LANGSIKTIG GJELD	64 579 127 97 648 127
KORTSIKTIG GJELD			
8 503 527	10 037 929	Note 7 Leverandørgjeld	7 945 057 10 450 572
4 125 477	4 125 477	Skyldige off. avgifter	3 809 351 4 400 442
324 990	324 990	Note 6 Betalbar skatt	2 041 588 2 041 588
14 924 786	15 368 927	Note 12 Annen kortsiktig gjeld	4 626 569 5 661 095
27 878 780	29 857 323	SUM KORTSIKTIG GJELD	18 422 564 22 553 698
220 450 821	239 208 385	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	205 074 737 225 802 040

Larvik 31.12.2025 / 19.05.2026

Kjetil Henrik Kristiansen
Styremedlem
(elektronisk signert)

Ingfrid Svendsen
Styreleder
(elektronisk signert)

Maria Karoline Arvaniti
Styremedlem
(elektronisk signert)

Finn Mørch Andersen
Styremedlem
(elektronisk signert)

Eva Vally Idland
Styremedlem
(elektronisk signert)

Jørgen Samuelsen
Styremedlem
(elektronisk signert)

Knut Inge Garvåg
Styremedlem
(elektronisk signert)

Asle Frantsvåg Granerud
Adm.dir
(elektronisk signert)

Årsregnskap 2025

2025		Kontantstrømoppstilling	Note	2024	
Selskap	Konsern			Selskap	Konsern
		<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
11 582 006	2 602 183	Resultat før skattekostnad		9 341 902	2 335 733
-2 041 588	-2 041 588	Periodens betalte skatt		-2 157 773	-2 448 238
-	-	Gevinst ved salg av varige driftsmidler		-53 600	-53 600
-	-	Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		-10 762 436	-
14 803	14 803	Tap ved salg av finansielle anleggsmidler		503 000	-
1 809 464	1 809 464	Ordinære avskrivninger	4	2 099 734	2 099 734
-287 795	-654 719	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	12	-2 292 420	-13 053 462
31 564 447	34 112 978	Endring andre tidsavgrensingsposter		524 644	-10 644 858
-	-	Endring i andre forpliktelser		7 517 978	7 677 174
42 641 337	35 843 121	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4 721 029	-14 087 517
		<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>			
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		53 600	68 599
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-1 573 076	-4 623 396
-600 000	-600 000	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	7	-7 334 270	-
-40 777 919	-34 926 905	Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-12 883 764	-941 959
-	-	Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	1 015 000	-
2 007 876	2 007 876	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	7	165 000	165 000
-39 370 043	-33 519 029	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-20 557 510	-5 331 756
		<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
-1 130 896	-1 130 896	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-2 321 647	-2 321 647
98 575	98 575	Inn-/utbetalinger av andelskapital		43 375	43 375
-1 032 321	-1 032 321	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 721 728	3 721 728
2 238 972	1 291 770	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-12 114 753	-15 697 545
4 727 229	6 022 812	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		16 841 982	21 720 357
6 966 202	7 314 582	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	9	4 727 229	6 022 812

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 0. Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art og hvor den drives

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

Klassifiserings- og vurderingsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Salgsinntekter

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

Varige driftsmidler

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

Datterselskap

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

Tilknyttede selskap

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

Varebeholdninger

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

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

Fordringer

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

2025		2024	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 654 911	1 654 911	1 642 185	1 642 185
7 987 354	7 987 354	7 571 593	7 571 593
-	-	-	-
2 416 181	2 443 181	1 734 418	1 164 622
12 058 446	12 085 446	10 948 196	10 378 400

Note 2. Personalkostnader

Lønn, honorarer mv.

Arbeidsgiveravgift

Pensjonskostnader

Andre personalkostnader

Sum personalkostnader

Antall ansatte

Årsverk

2025		2024	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
25 946 253	28 605 035	24 944 297	29 471 454
4 122 635	4 549 651	4 115 324	4 850 447
2 485 443	2 789 595	2 516 317	2 873 301
1 780 415	1 858 423	1 561 081	1 712 485
34 334 746	37 802 704	33 137 019	38 907 687
37	40		
35,9	39,2		

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:

Kostnader eiendomsprosjekter

Andre kostnader

Tap på fordringer:

Sum andre driftskostnader

2025		2024	
LABO	Konsern	LABO	Konsern
1 287 336	2 064 147	1 224 978	1 671 068
3 733 148	3 987 799	3 510 641	3 887 904
478 142	900 721	356 923	669 080
615 320	692 574	579 624	620 209
2 004 031	2 056 561	2 127 117	2 592 263
626 879	1 105 746	538 784	835 470
937 510	937 510	876 072	876 072
-	284 872	-	411 899
554 416	565 494	567 452	630 568
11 877	11 877	-	-
10 248 659	12 607 301	9 781 592	12 194 534

Note 4. Driftsmidler, immaterielle eiendeler og avskrivninger

	LABO					Totalt
	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	
Anskaffelseskost 01.01.25	1 020 627	642 580	4 963 544	9 051 429	25 453 586	41 131 765
Tilgang 2025	-	-	0	0	-	0
Avgang 2025	-	-	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.25	1 020 627	642 580	4 963 544	9 051 429	25 453 586	41 131 765
Akk. avskrivninger 31.12.25	-1 020 627	-609 898	-4 543 497	-6 764 707	-7 215 461	-20 154 189
Balanseført verdi pr. 31.12.25	-	32 682	420 048	2 286 722	18 238 125	20 977 577
Årets avskrivninger	-	31 265	394 744	785 385	598 070	1 809 464
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 01.01.25	1 351 375	642 580	4 963 544	9 051 429	49 082 314	65 091 241
Tilgang 2025	-	-	-	-	-	0
Avgang 2025	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.25	1 351 375	642 580	4 963 544	9 051 429	49 082 314	65 091 241
Akk. avskrivninger 31.12.25	-1 351 375	-609 898	-4 543 497	-6 764 707	-7 215 461	-20 484 937
Balanseført verdi pr. 31.12.25	0	32 682	420 048	2 286 722	41 866 853	44 606 305
Årets avskrivninger	-	31 265	394 744	785 385	598 070	1 809 464
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	3 339 954	3 339 954
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001	690 860	690 860
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003	975 230	975 230
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012	1 327 880	1 327 880
Frøystadveien 31	Ervervet i 2017	-	10 507 472
Bergheimvn. 9	Ervervet i 2015	-	13 121 256
Bergheimvn. 7	Ervervet i 2020	11 904 200	11 904 200
Sum bokført verdi bygninger		18 238 125	41 866 853

Note 5. Sammentrukne poster

	2025		2024	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Renteinntekter	3 318 038	3 271 372	11 246 102	11 355 766
Utbytte	35 742	35 742	35 742	35 742
Andre finansinntekter	6 584 499	5 849 097	4 334 458	2 569 640
Sum finansinntekter	9 938 279	9 156 212	15 616 302	13 961 149

Note 6. Skatt

	2025		2024	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	1 742 023	1 742 023
Betalbar skatt på formue	324 989	324 989	299 565	299 565
Skatt på avgitt konsernbidrag	2 322 550		-	-
Andre endringer skatt	-	0	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	-556 735	825 366	-1 920 085	-2 914 173
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	2 090 804	1 150 355	121 503	-872 585
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	11 582 006	2 602 183	9 341 902	2 335 733
Resultatandel tilknyttet selskap	-	10 495 104	-	1 455 188
Ytet konsernbidrag	-	0	0	-
Permanente forskjeller	-3 555 574	-6 345 033	-10 151 274	-10 138 297
Utnyttelse av fremførbart underskudd	-	-9 034 834	-	-
Endring midlertidige forskjeller	2 530 612	2 539 902	8 727 658	8 748 694
Grunnlag betalbar skatt	10 557 045	257 322	7 918 286	2 401 318
Skatt, 22% betalbar skatt på årets skattemessige resultat	2 322 550	56 611	1 742 023	528 290
Beregnet formuesskatt til staten	324 990	324 990	299 565	299 565
Sum	2 647 540	381 601	2 041 588	827 855
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	2 322 550	0	1 742 023	1 742 023
Effekt av konsernbidrag	-2 322 550	-	0	-
Formuesskatt	324 990	324 990	299 565	299 565
Sum betalbar skatt	324 990	324 990	2 041 588	2 041 588
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	-253 981	-253 981	161 421	520 205
Omløpsmidler	-3 981 300	-4 071 494	-	56 775
Gevinst- og tapskonto	2 691 692	2 961 114	3 364 615	3 364 615
Regnskapsmessig avsetninger for forpliktelser	-4 978 974	-5 110 717	-7 517 978	-7 517 978
Underskudd til fremføring		-4 862 504		-13 897 338
Forskjeller som ikke inngår		2 460 664		5 530 822
SUM	-6 522 564	-8 876 918	-3 991 942	-11 942 899
(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22%	-1 434 964	-1 952 922	-878 229	-2 627 438

Note 7. Finansielle anleggsmidler

			LABO			
Datterselskap og tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	Resultat 2025	Egenkapital pr. 31.12.25	Bokført verdi pr. 31.12.25	Bokført verdi pr. 31.12.24
			Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-2 145 007
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	100,00 %	-1 189 310	1 211 144	10 925 909	7 334 369
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	100,00 %	-1 169 601	-192 300	2 920 381	2 920 381
Sum datterselskaper			-4 503 918	4 589 395	22 442 975	16 293 480

			Konsern			
	Kontorsted	Eier-/stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.25	Andel resultat 2025	Bokført verdi pr. 31.12.25	Kostpris for eierandelen
			Aksjer i Frenvikrønningen AS*	Larvik	50,00 %	-3 772 999
Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-10 489 768	-780 309	3 260 117	11 541 449
Aksjer i Labo-Ti AS	Larvik	50,00 %	1 149 624	-644	574 813	1 082 000
Aksjer i Øy 3 Bygg D Utvikling AS*	Larvik	50,00 %	-17 762 019	-9 210 088	-8 881 010	500 000
Aksjer i Larvikmegler'n AS	Larvik	30,00 %	1 350 700	-257 323	79 362	962 323
Sum tilknyttet selskap			-29 524 462	-10 495 104	-6 910 665	14 235 771

* Regnskapsført negativ verdi er i konsernets balanse for 2025 klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser

Merverdianalyse tilknyttet selskap

	Aksjer i Torstvet Utvikling AS
Andel egenkapital	-5 244 884
Merverdi tomter	8 505 001
Bokført verdi konsern	3 260 117

	Bokført verdi pr. 31.12.25	Kostpris for eierandelen
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	974 360	974 360
Aksjer i Digibo AS	600 000	600 000
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	1 580 361	1 580 361

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

Selskap:	Transaksjon:	2025	2024
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	304 790	165 599
LABO Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	59 230	170 941
Larvikmegler'n AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 348 893	1 104 501
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	115 727	27 210
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	59 230	22 100
Agnes Tomt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	0	959 000
Labo Rose Utvikling AS	Tjenestesalg fra mor til datter	30 778	22 100

Langsiktige fordringer	2025		2024	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	9 147 527	-	7 777 782	-
Lån til Frenvikrønningen AS	2 235 889	2 235 889	1 907 441	1 907 441
Lån til LABO Prosjekt AS	54 288 717	-	51 112 448	-
Lån til Torstvedtbakken AS	10 465 955	-	9 160 955	-
Lån til Øy 3 Bygg D Utvikling AS	33 474 849	33 474 849	-	-
Lån til Torstvet Utvikling AS	18 150 829	18 150 829	17 027 221	17 027 221
Bokført verdi 31.12	127 763 766	53 861 567	86 985 847	18 934 662

Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr. 31.12

	2025		2024	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Kundefordringer	1 395 476	-	1 154 543	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-

Note 8. Usikre forpliktelser

I forbindelse med ferdigstillingen av boligprosjektet Sjøparken Øy 3 Bygg D, har LABO forpliktelse knyttet til finansiering av felleskostnader og renter på fellesgjeld for sin 50% andel av usolgte enheter. Ved utgangen av regnskapsåret var 23 av de 40 leilighetene usolgte, noe som medfører en økonomisk forpliktelse for selskapet.

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

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

Note 9. Kasse, bank og post

	2025		2024	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Bankinnskudd skattetrekkkonto	1 109 827	1 109 827	1 273 999	1 517 444
Andre bankinnskudd, kasse og post	5 856 374	6 204 754	3 453 230	4 505 368
Sum kasse, bank og post	6 966 201	7 314 581	4 727 229	6 022 812

Note 10. Egenkapital

	LABO		
	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.25	2 726 125	111 828 943	114 555 068
Nye medlemmer i 2025	153 900	-	153 900
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2025	-55 325	-	-55 325
Årets resultat	-	9 491 202	9 491 202
Egenkapital pr. 31.12.2025	2 824 700	121 320 145	124 144 845

	Konsern			SUM
	Andels- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	
Egenkapital pr. 01.01.25	2 726 125	92 753 383	905 525	96 385 033
Avgang minoritet	-	-	-799 433	-799 433
Nye medlemmer i 2025	153 900	-	-	153 900
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2025	-55 325	-	-	-55 325
Årets resultat	-	1 451 828	-106 092	1 345 736
Egenkapital pr. 31.12.2025	2 824 700	94 205 211	0	97 029 911

Note 11. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

2025	2024
52 878 605	27 272 622

Gjeld til kredittinstitusjoner

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	96 517 230	Anleggsmidler	30 057 853

Note 12. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

	2025		2024	
	LABO	Konsern	LABO	Konsern
Påløpte, avsatte feriepenger	2 923 805	3 413 636	2 866 538	3 356 368
Renter klientkonto	-	-	-	-
Depositum, utvalgsmidler	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	12 000 981	11 955 291	1 760 031	2 304 727
Sum annen kortsiktig gjeld	14 924 786	15 368 927	4 626 569	5 661 095

Note 13. Prosjekter under arbeid

	2025		2024	
	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	-	25 363 661	-	25 266 708
Bergheimveien 9, Nanset	-	7 485 125	-	7 485 125
Skolehagen/tidligere Nanset skole	-	52 845 920	-	49 652 207
Sum prosjekter	8 811 618	94 506 324	8 811 618	91 215 658

2026-05-20 14:34:51 UTC+02:00

Adm.dir.

Asle Frantsvåg Granerud

 bankID

NO BankID - 9578-5995-4-54700

2026-05-20 14:38:01 UTC+02:00

Styremedlem

Eva Vally Idland

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1280932

2026-05-20 15:35:12 UTC+02:00

Styremedlem

Knut Inge Garvåg

 bankID

NO BankID - 9578-5997-4-762234

2026-05-20 15:38:39 UTC+02:00

Styreleder

Ingfrid Svendsen

 bankID

NO BankID - 9578-5990-4-1784806

2026-05-20 15:53:12 UTC+02:00

Styremedlem

Maria Karoline Arvanitis

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2864784

2026-05-20 16:17:38 UTC+02:00

Styremedlem

Kjetil Henrik Kristiansen

 bankID

NO BankID - 9578-5998-4-935130

2026-05-20 17:31:02 UTC+02:00

Styremedlem

Finn Mørch Andersen

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1031858

2026-05-21 10:41:13 UTC+02:00

Styremedlem

Jørgen Samuelson

 bankID

NO BankID - 9578-5995-4-228667



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

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 2025, resultatregnskap 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 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2025 og av dets resultater 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 2025 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter viser det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Larvik , 20. mai 2026
Cedra Norge AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-05-20 19:41:05 UTC+02:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - 9578-5992-4-2658469



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Kilden.



LABO

LARVIK BOLIGBYGGELAG

Prinsegata 4
Postboks 263
3251 Larvik

Telefon: 3313 85 00

www.labo.no



facebook.com/labo.no