



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 537 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 38 AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amund Holter Mehli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 207 000	5 551 000
Kostnad solgte varer	2	2 729 000	2 640 000
Brutto resultat		3 478 000	2 911 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	620 000	182 000
Driftsresultat		2 858 000	2 729 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		189 000	292 000
Annen finanskostnad		1 049 000	917 000
Netto finans		-859 000	-626 000
Ordinært resultat før skattekostand		1 999 000	2 103 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	440 000	463 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 559 000	1 641 000
Årsresultat		1 559 000	1 641 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 559 000	1 641 000
Totalresultat		1 559 000	1 641 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 598 000	1 623 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 000	18 000
Sum overføringer og disponeringer	5	1 559 000	1 641 000



Balanse

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 6 29 721 000 30 933 000

Sum varige driftsmidler 29 721 000 30 933 000

Sum anleggsmidler 29 721 000 30 933 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7 586 000 417 000

Andre fordringer 303 000 181 000

Konsernfordringer 7 589 000 598 000

Sum fordringer 889 000 598 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 889 000 598 000

Sum omløpsmidler 889 000 598 000

SUM EIENDELER 30 610 000 31 531 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 8 5 938 000 5 938 000

Overkurs 1 673 000 1 673 000

Sum innskutt egenkapital 7 611 000 7 611 000

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		-290 000	-251 000
Sum opptjent egenkapital		-290 000	-251 000
Sum egenkapital	5	7 321 000	7 360 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 070 000	1 081 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 070 000	1 081 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		1 070 000	1 081 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	17 000	59 000
Skyldige offentlige avgifter		264 000	286 000
Kortsiktig konserngjeld	7	21 939 000	22 617 000
Annen kortsiktig gjeld			129 000
Sum kortsiktig gjeld	7	22 219 000	23 091 000
Sum gjeld		23 289 000	24 172 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 610 000	31 531 000



Til generalforsamlingen i Lørenveien 38 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenveien 38 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 3. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-05 12:56

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2024

Lørenveien 38 AS

Org.nr.:924 537 272



Resultatregnskap

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		4 875	4 366
Serviceinntekter		1 332	1 185
Servicekostnader		1 250	1 171
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		484	477
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		4 473	3 903
Av- og nedskrivninger	2	994	992
Driftsresultat eiendom		3 478	2 911
Annen driftskostnad		283	0
Administrative eierkostnader	3	337	182
Driftsresultat		2 858	2 729
Forvaltningsresultat*		2 805	2 805
Netto rentekostnader		1 048	916
Annen renteinntekt		0	23
Annen finansinntekt		189	268
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		-859	-626
Resultat før skattekostnad		1 999	2 103
Skattekostnad på resultat	4	440	463
Resultat		1 559	1 641



Resultatregnskap

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Årsresultat		1 559	1 641
Avsatt konsernbidrag		1 598	1 623
Avsatt til annen egenkapital		0	18
Overført fra annen egenkapital		39	0
Sum overføringer	5	1 559	1 641

*Driftsresultat korrigeret for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



Balanse

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	29 721	30 933
Sum varige driftsmidler		29 721	30 933
Sum anleggsmidler		29 721	30 933
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	586	417
Andre kortsiktige fordringer		303	181
Sum fordringer		889	598
Sum omløpsmidler		889	598
Sum eiendeler		30 610	31 531



Balanse

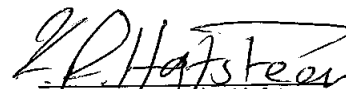
Lørenveien 38 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	8	5 938	5 938
Overkurs		1 673	1 673
Sum innskutt egenkapital		7 611	7 611
Annen egenkapital		-290	-251
Sum opptjent egenkapital		-290	-251
Sum egenkapital	5	7 321	7 360
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 070	1 081
Sum avsetning for forpliktelser		1 070	1 081
Leverandørgjeld	7	17	59
Skyldig offentlige avgifter		264	286
Konserngjeld	7	21 939	22 617
Annen kortsiktig gjeld		0	129
Sum kortsiktig gjeld	7	22 219	23 091
Sum gjeld		23 289	24 172
Sum egenkapital og gjeld		30 610	31 531

03.03.2025

Styret i Lørenveien 38 AS


Amund Holter Mehli
styreleder


Kristian Rosander Hafsteen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag

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.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretning sbygg	Faste tekniske installasjo n-er	Tomter	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	36 990	4 379	1 501	281	43 150
Tilgang	63	0	0	0	63
Avgang	0	0	0	-281	-281
Overføring anlegg	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	37 053	4 379	1 501	0	42 933
Akkumulerte avskrivninger	-11 509	-1 703			-13 212
Bokført verdi 31.12.2024	25 544	2 676	1 501	0	29 721
Årets avskrivninger	799	196			994
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktenes løpetid.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	22	21
Andre tjenester	2	0
Sum	25	21

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret



Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	4 864	4 914	50
Sum	4 864	4 914	50
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 864	4 914	50
Utsatt skatt (22 %)	1 070	1 081	11
Skattepliktig inntekt:		2024	2023
Ordinært resultat før skatt		1 999	2 103
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		50	-23
Avgitt konsernbidrag		-2 049	-2 080
Skattepliktig inntekt		0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat		2024	2023
Betalbar skatt		451	458
Endring i utsatt skattefordel		-11	5
Skattekostnad ordinært resultat		440	463
Betalbar skatt i balansen:		2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat		451	458
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-451	-458
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	5 938	1 673	-251	7 360
Årets resultat	0	0	1 559	1 559
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 598	-1 598
Egenkapital 31.12.2024	5 938	1 673	-290	7 321

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

	2024	2023
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	29 721	30 933

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer	189	0
Sum	189	0
Gjeld		
Leverandørgjeld	52	0
Avgitt konsernbidrag	2 049	2 080
Konsernkontoordning*	19 890	20 537
Sum	21 990	22 617

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

* Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2024 var innestående på toppkonto mot DNB 26,8 millioner kroner.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1	5 937 855 kr	5 938

Alle aksjer har lik stemmerett

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2024

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	1	100 %	100 %

Note 9 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12