



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 746 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS
Forretningsadresse: Vestmovegen 17A
2420 TRYSIL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkan Stengrundet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 14.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	9 000 000	8 400 000
Annen driftsinntekt	2	640 199	572 000
Sum inntekter		9 640 199	8 972 000
Kostnader			
Varekostnad		6 794 437	6 919 727
Avskrivning	5	68 951	57 251
Annen driftskostnad	3	476 912	467 694
Sum kostnader		7 340 301	7 444 672
Driftsresultat		2 299 898	1 527 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		333 984	
Annen finansinntekt		12 019	5 517
Sum finansinntekter		346 003	5 517
Rentekostnad til foretak i samme konsern		383 284	
Annen finanskostnad		1 257 944	994 792
Sum finanskostnader		1 641 228	994 792
Netto finans		-1 295 225	-989 274
Ordinært resultat før skattekostnad		1 004 674	538 054
Skattekostnad på ordinært resultat	4	221 028	118 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		783 646	419 682
Årsresultat		783 646	419 682
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	509 927	113 592
Overføringer annen egenkapital	10	273 719	306 090
Sum overføringer og disponeringer		783 646	419 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	215 763	284 714
Sum varige driftsmidler		14 015 763	14 084 714
Sum anleggsmidler		14 015 763	14 084 714
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6		6 759 162
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 012 500	75 000
Andre fordringer	8	4 097 480	5 269 748
Sum fordringer		6 109 980	5 344 748
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-42	32 476
Sum omløpsmidler		6 109 938	12 136 386
SUM EIENDELER		20 125 701	26 221 100
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 620 000	1 620 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 624 430	1 624 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 905 637	2 631 918
Sum opptjent egenkapital		2 905 637	2 631 918
Sum egenkapital		4 530 067	4 256 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	817 967	740 764
Sum avsetninger for forpliktelser		817 967	740 764
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	6 998 883	15 567 637
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	5 188 967	3 260 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 187 850	18 827 637
Sum langsiktig gjeld		13 005 817	19 568 401
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 925	155 047
Skyldige offentlige avgifter		38 508	34 105
Kortsiktig konserngjeld	8		265 377
Annen kortsiktig gjeld		56 560	63 115
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8	2 488 824	1 878 708
Sum kortsiktig gjeld		2 589 817	2 396 351
Sum gjeld		15 595 634	21 964 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 125 701	26 221 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 712612

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 746 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS
Forretningsadresse: Vestmovegen 17A
2420 TRYSIL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkan Stengrundet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 923 746 986
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	9 000 000	8 400 000
Annen driftsinntekt	2	640 199	572 000
Sum inntekter		9 640 199	8 972 000
Kostnader			
Varekostnad		6 794 437	6 919 727
Avskrivning	5	68 951	57 251
Annen driftskostnad	3	476 912	467 694
Sum kostnader		7 340 301	7 444 672
Driftsresultat		2 299 898	1 527 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		333 984	
Annen finansinntekt		12 019	5 517
Sum finansinntekter		346 003	5 517
Rentekostnad til foretak i samme konsern		383 284	
Annen finanskostnad		1 257 944	994 792
Sum finanskostnader		1 641 228	994 792
Netto finans		-1 295 225	-989 274
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	221 028	118 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		783 646	419 682
Årsresultat		783 646	419 682
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	509 927	113 592
Overføringer annen egenkapital	10	273 719	306 090
Sum overføringer og disponeringer		783 646	419 682



Organisasjonsnr: 923 746 986
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	215 763	284 714
Sum varige driftsmidler		14 015 763	14 084 714

Sum anleggsmidler		14 015 763	14 084 714
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6		6 759 162
------------------	---	--	------------------

Fordringer

Kundefordringer	8	2 012 500	75 000
Andre fordringer	8	4 097 480	5 269 748
Sum fordringer		6 109 980	5 344 748

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-42	32 476
--	--	------------	---------------

Sum omløpsmidler		6 109 938	12 136 386
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		20 125 701	26 221 100
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	1 620 000	1 620 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 624 430	1 624 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	2 905 637	2 631 918
Sum opptjent egenkapital		2 905 637	2 631 918

Sum egenkapital		4 530 067	4 256 348
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	817 967	740 764
Sum avsetninger for forpliktelser		817 967	740 764
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	6 998 883	15 567 637
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	5 188 967	3 260 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 187 850	18 827 637
Sum langsiktig gjeld		13 005 817	19 568 401
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 925	155 047
Skyldige offentlige avgifter		38 508	34 105
Kortsiktig konserngjeld	8		265 377
Annen kortsiktig gjeld		56 560	63 115
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8	2 488 824	1 878 708
Sum kortsiktig gjeld		2 589 817	2 396 351
Sum gjeld		15 595 634	21 964 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 125 701	26 221 100



Organisasjonsnr: 923 746 986
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	54000.00	1620000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fundus AS	30.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		16000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		4000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		20000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2, 19	9 640 199	8 972 000
Driftskostnader			
Varekostnad		6 794 437	6 919 727
Lønnskostnad	3, 4	0	0
Avskrivning	8	68 951	57 251
Annen driftskostnad	4, 6	476 912	467 694
Sum driftskostnader		7 340 301	7 444 672
Driftsresultat		2 299 898	1 527 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		333 984	0
Annen finansinntekt	10	12 019	5 517
Rentekostnad til foretak i samme konsern		383 284	0
Annen finanskostnad		1 257 944	994 792
Netto finansposter		-1 295 225	-989 274
Ordinært resultat før skattekostnad	7	1 004 674	538 054
Skattekostnad på ordinært resultat	7	221 028	118 372
Årsresultat	17, 24	783 646	419 682
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	17	509 927	113 592
Overføringer annen egenkapital	17	273 719	306 090
Sum disponert		783 646	419 682



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 9, 18	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	215 763	284 714
Sum varige driftsmidler		<u>14 015 763</u>	<u>14 084 714</u>
Sum anleggsmidler		<u>14 015 763</u>	<u>14 084 714</u>
Omløpsmidler			
Varer	12, 13	<u>0</u>	<u>6 759 162</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	13	2 012 500	75 000
Andre fordringer	14	<u>4 097 480</u>	<u>5 269 748</u>
Sum fordringer		<u>6 109 980</u>	<u>5 344 748</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	<u>958</u>	<u>32 476</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 110 938</u>	<u>12 136 386</u>
Sum eiendeler		<u>20 126 701</u>	<u>26 221 100</u>
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	16, 17	1 620 000	1 620 000
Overkurs	17	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	17	<u>-5 570</u>	<u>-5 570</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 624 430</u>	<u>1 624 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	17	<u>2 905 637</u>	<u>2 631 918</u>
Sum opptjent egenkapital	22	<u>2 905 637</u>	<u>2 631 918</u>
Sum egenkapital	24	<u>4 530 067</u>	<u>4 256 348</u>



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	817 967	740 764
Sum avsetning for forpliktelser		817 967	740 764
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 18	6 998 883	15 567 637
Øvrig langsiktig gjeld	14	5 188 967	3 260 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 187 850	18 827 637
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		5 925	155 047
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern		0	265 377
Skyldige offentlige avgifter		38 508	34 105
Annen kortsiktig gjeld		57 560	63 115
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	14	2 488 824	1 878 708
Sum kortsiktig gjeld		2 590 817	2 396 351
Sum gjeld		15 596 634	21 964 752
Sum egenkapital og gjeld		20 126 701	26 221 100

Trysil, 14. juni 2024

Håkan Stengrundet
Styrets leder/ Daglig leder



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 004 674	538 054
Ordinære avskrivninger		68 951	57 251
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		4 407 163	7 075 351
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 781 233	-3 759 233
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>7 262 021</u>	<u>3 911 423</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>-158 257</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-158 257</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-7 293 539	-3 695 206
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		<u>0</u>	<u>-145 631</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-7 293 539</u>	<u>-3 840 837</u>
Netto endring i likvider i året		-31 518	-87 671
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>32 476</u>	<u>120 147</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>958</u>	<u>32 476</u>



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Rammeverk for regnskapsavleggelse

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Overgang til forenklet IFRS

I forbindelse med overgang til forenklet IFRS har selskapet forholdt seg til reglene i IFRS 1 Førstegangs anvendelse av internasjonale standarder for finansiell rapportering.

Salgsinntekter

Selskapet har inntekter knyttet til fast eiendom. Ved salg av fast eiendom inntektsføres salgsinntekten når kjøper overtar risikoen for eiendommen.

Inntekter fra utleie av fast eiendom klassifiseres som salgsinntekter. Leieinntekter bokføres som inntekt i samsvar med at utleien finner sted og leietaker disponerer utleieobjektet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Investerings eiendommer avskrives ikke i tråd med forskrift for forenklet IFRS.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til kontrakter med lang tilvirkningstid er vurdert etter prinsippet fullført kontrakts metode. Opptjent tjeneste tas til inntekt når et prosjekt er i det alt vesentlige avsluttet. For prosjekter som antas å gi tap, gjøres det avsetning for hele det beregnede tapet umiddelbart. Kontrakter under utførelse klassifiseres som varelager og vurderes til påløpte direkte kostnader for prosjekter som ikke er avsluttet pr 31.12, med fradrag for et eventuelt beregnet tap. Fakturerte inntekter vedrørende kontrakter under utførelse føres opp i balansen som forskudd fra kunder klassifisert som kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av investerings eiendommer og driftsløsøre.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet.



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 16.

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investerings eiendom og oppjustert kost per 1. januar 2017 for eierbenyttet eiendom.

Driftsløsøre

Driftsløsøre måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investerings eiendommer.

Virkelig verdi av investerings eiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investerings eiendommer. En sensitivetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investerings eiendommer.



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendommen. Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Note 2 - Salgsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Utleie og salg av fast eiendom	9 640 199	8 972 000
<i>Geografisk fordeling av salgsinntekter</i>		
Innenlands	9 640 199	8 972 000

Note 3 - Offentlige tilskudd

Selskapet har ikke mottatt offentlige tilskudd i 2023.

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å tegne obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til daglig leder eller styret inneværende år.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Lovpålagt revisjon	24 000	16 000

Note 5 - Pensjoner

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



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Betalbar skatt	143 825	30 039
Endring utsatt skatt	77 203	86 333
Årets totale skattekostnad	<u>221 028</u>	<u>116 372</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	1 004 674	538 053
Endring i midlertidige forskjeller	-350 922	-392 422
Alminnelig inntekt	653 752	145 631
Ytet konsernbidrag	-653 752	-145 631
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	3 730 833	3 379 911
Utestående fordringer	-12 800	-12 800
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 718 033</u>	<u>3 367 111</u>

Netto utsatt skatt/skattefordel i balansen (22 %)	817 967	740 764
---	---------	---------



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	11 765 000	344 759	12 109 759
Verdijustering eiendom 01.01.	2 035 000	0	2 035 000
Balanseført verdi 01.01.	13 800 000	344 759	14 144 759
Anskaffelseskost 31.12.2023	13 800 000	344 759	14 144 759
Akk.avskrivning 31.12.2023	0	-128 996	-128 996
Balanseført pr. 31.12.2023	13 800 000	215 763	14 015 763
Årets avskrivninger	0	68 951	68 951

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi.

Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden verdiøkningen eller verdireduksjonen oppstår. Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet for selskapets banklån.

Note 9 - Investerings eiendommer

	Investerings- eiendommer
Anskaffelseskost 01.01.	11 765 000
Verdijustering eiendom 01.01.	2 135 000
Verdijustert anskaffelseskost 01.01.	13 900 000
Verdijustert anskaffelseskost 31.12.	13 900 000
Antatt markedsverdi pr. 31.12.	13 900 000
Årets avskrivninger	0



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi.

Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden verdiøkningen eller verdireduksjonen oppstår. Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet for selskapets banklån.

Note 10 - Datterselskap, tilknyttet selskap, mv

Selskapet har ingen datterselskap eller tilknyttet selskap.

Note 11 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskapet har ingen aksjer.

Note 12 - Varer

Selskapet har ikke varelager.

Note 13 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 107 477	4 552 336

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 14 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Regnskapspost</i>	2023	2022
----------------------	-------------	-------------



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Andre kortsiktige fordringer på konsernselskaper	4 097 480	5 212 981
Andre kortsiktige fordringer på tilknyttede selskaper	0	35 353
Øvrig langsiktig gjeld til konsernselskap	-5 128 967	-3 200 000
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	-2 488 824	-1 878 708
Sum	<u>-3 520 311</u>	<u>169 626</u>

Note 15 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne skattetrekkmidler.

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	54 000	1 620 000

Alle aksjer gir lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fundus AS	30	100 %	100 %

Note 17 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 620 000	10 000	-5 570	1 587 300	1 044 618	4 256 348
Årsresultat	0	0	0	0	783 646	783 646
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-509 927	-509 927
Egenkapital 31.12.	<u>1 620 000</u>	<u>10 000</u>	<u>-5 570</u>	<u>1 587 300</u>	<u>1 318 337</u>	<u>4 530 067</u>

Foretaket vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi, og skal derfor sette av til fond for vurderingsforskjeller den positive differansen mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost under hensyn til effekten av utsatt skatt. Foretaket skal avsette til fondet på samme måte dersom det ved verdiregulering eller på annen måte regnskapsfører eiendeler til en verdi som overstiger anskaffelseskost. Fond for vurderingsforskjeller er bundet egenkapital etter aksjelovenes kapittel 3, og begrenser på den måten utbyttegrunnlaget.

Note 18 - Pant og garantier

Pr 31.12. har selskapets forsikringsselskap stilt garanti for til sammen NOK 1 235 000 på vegne av selskapet. Kontraktsgarantiene er gjeldende fra overskjøting av bolig. Garantiene som stilles er gyldige frem til 5 år



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

etter at boligen er overlevert jfr Bustadsoppføringslova §12.

Det er ikke gjort avsetning til garantikostnader i 2023.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)	6 998 883	15 567 637
Gjeld til kredittinstitusjoner (kortsiktig)	0	0
Sum pantsikret gjeld	6 998 883	15 567 637

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Investerings eiendom	0	0
Annen fast eiendom	0	0
Aksjer	0	0
Driftsløsøre, mv.	0	0
Varelager	0	0
Kundefordringer	0	0
Sum	0	0

Note 19 - Nærstående parter

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Det har i løpet av 2023 vært solgt en enebolig til nærstående. Eiendommen er solgt for 9,0 mill., mens de øvrige fem boligene i prosjektet er solgt for 8,0-8,4 mill.

Note 20 - Finansiell markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og eiendomsrisiko. Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling.

Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

Videre benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. For å håndtere denne risikoen, benytter selskapet rentederivater og styrer løpende sin gjeldsportefølje med sikte på å balansere renterisikoen.

Valutarisiko

Selskapet har normalt ingen eksponering mot valutarisiko som følge av transaksjoner i utenlandsk valuta. Endringer i valutakurser påvirker dermed i liten grad selskapets inntekter, kostnader og finansielle posisjon.

Note 21 - Store enkelttransaksjoner

Etter selskapets vurdering har det ikke vært store enkelttransaksjoner som kreves opplyst om, med unntak av salg av eiendommen omtalt i note 19.

Note 22 - Betinget utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.

Note 23 - Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

Note 24 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har utarbeidet årsregnskapet for 2023, som er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapets virksomhet er primært innenfor eiendomssektoren, hvor det eier, utvikler og forvalter eiendommer i Trysil. Gjennom året har selskapet møtt utfordringer knyttet til likviditet, hovedsakelig på grunn av en vesentlig økning i finansieringskostnadene.

For å møte disse utfordringene har selskapet iverksatt en rekke tiltak, inkludert kostnadskutt, restrukturering av gjeld og salg av eiendommer. Disse tiltakene er ment å styrke selskapets likviditet og økonomiske bærekraft på lang sikt. Selskapet har tett kontakt med sine finansielle hovedpartnere.

Selskapets ledelse har gjennomgått prognoser og langsiktige planer, og basert på disse vurderingene mener ledelsen at selskapet har tilstrekkelige ressurser og handlingsrom til å opprettholde driften i overskuelig fremtid. Videre har selskapet en stabil portefølje av eiendommer med langsiktige leieavtaler, som forventes



Løkjavegen 12 og 14 AS

Org.nr: 923 746 986

Noter til regnskapet for 2023

å gi en stabil inntektsstrøm.

Det er imidlertid viktig å påpeke at selskapet fortsatt er avhengig av å kunne oppnå tilfredsstillende finansiering og eventuelt gjennomføre ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig likviditet. Selskapets evne til å fortsette som en lønnsom virksomhet er derfor avhengig av en rekke faktorer, inkludert markedssituasjonen, rentenivået, og selskapets evne til å gjennomføre planlagte tiltak.

Ledelsen vil fortsette å overvåke selskapets likviditet nøye og iverksette ytterligere tiltak ved behov. Basert på dagens vurdering og de planlagte tiltakene, mener ledelsen at det er rimelig grunn til å anta at selskapet vil kunne opprettholde driften i overskuelig fremtid.

Disse forholdene indikerer at fortsatt drift er en hensiktsmessig forutsetning for utarbeidelsen av årsregnskapet. Årsregnskapet er derfor utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126
post@revisjonsforum.no
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
Løkjavegen 12 og 14 AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkjavegen 12 og 14 AS som viser et overskudd på 783 646 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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

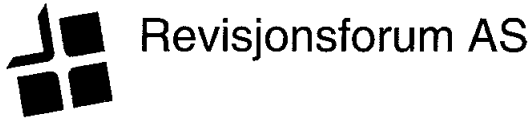
Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. 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 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, samt å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller



utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Hamar, 14. juni 2024

Revisjonsforum AS


Jan Age Gjerstad
statsautorisert revisor