



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amund Holter Mehli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 551 000	5 000 000
Kostnad solgte varer	2	2 640 000	2 465 000
Brutto resultat		2 911 000	2 534 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	182 000	169 000
Driftsresultat		2 729 000	2 365 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		292 000	205 000
Annen finanskostnad		917 000	507 000
Netto finans		-626 000	-302 000
Ordinært resultat før skattekostand		2 103 000	2 063 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	463 000	454 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 641 000	1 609 000
Årsresultat		1 641 000	1 609 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 641 000	1 609 000
Totalresultat		1 641 000	1 609 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 623 000	1 395 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 000	214 000
Sum overføringer og disponeringer	5	1 641 000	1 609 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	30 933 000	31 616 000
Sum varige driftsmidler		30 933 000	31 616 000
Sum anleggsmidler		30 933 000	31 616 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	417 000	302 000
Andre fordringer		181 000	256 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		598 000	558 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9		
Sum omløpsmidler		598 000	558 000
SUM EIENDELER		31 531 000	32 175 000
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	2023	2022
Annen egenkapital		-251 000	-269 000
Sum opptjent egenkapital		-251 000	-269 000
Sum egenkapital	5	7 360 000	7 342 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 081 000	1 076 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 081 000	1 076 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		1 081 000	1 076 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	59 000	60 000
Skyldige offentlige avgifter		286 000	253 000
Kortsiktig konserngjeld	7	22 617 000	23 445 000
Annen kortsiktig gjeld		129 000	
Sum kortsiktig gjeld	7	23 091 000	23 757 000
Sum gjeld		24 172 000	24 833 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 531 000	32 175 000



Årsregnskap 2023

Lørenveien 38 AS

Org.nr.:924 537 272



Resultatregnskap

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		4 366	3 805
Serviceinntekter		1 185	1 194
Servicekostnader		1 171	1 123
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		477	353
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		3 903	3 523
Av- og nedskrivninger	2	992	989
Driftsresultat eiendom		2 911	2 534
Administrative eierkostnader	3	182	169
Driftsresultat		2 729	2 365
Forvaltningsresultat*		2 805	2 848
Netto rentekostnader		916	506
Annen renteinntekt		23	0
Annen finansinntekt		268	205
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		-626	-302
Resultat før skattekostnad		2 103	2 063
Skattekostnad på resultat	4	463	454
Resultat		1 641	1 609
Årsresultat		1 641	1 609
Avsatt konsernbidrag		1 623	1 395
Avsatt til annen egenkapital		18	214
Sum overføringer	5	1 641	1 609

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

Lørenveien 38 AS

Side 2



Balanse

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	30 933	31 616
Sum varige driftsmidler		30 933	31 616
Sum anleggsmidler		30 933	31 616
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	417	302
Andre kortsiktige fordringer		181	256
Sum fordringer		598	558
Sum omløpsmidler		598	558
Sum eiendeler		31 531	32 175



Balanse

Lørenveien 38 AS


Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	9	5 938	5 938
Overkurs		1 673	1 673
Sum innskutt egenkapital		7 611	7 611
Annen egenkapital		-251	-269
Sum opptjent egenkapital		-251	-269
Sum egenkapital	5	7 360	7 342
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 081	1 076
Sum avsetning for forpliktelser		1 081	1 076
Leverandørgjeld	7	59	60
Skyldig offentlige avgifter		286	253
Konserngjeld	7	22 617	23 445
Annen kortsiktig gjeld		129	0
Sum kortsiktig gjeld	7	23 091	23 757
Sum gjeld		24 172	24 833
Sum egenkapital og gjeld		31 531	32 175

01.03.2024

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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

	Forretnin gsbygg	Faste tekniske installasjo n-er	Tomter	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	36 990	4 351	1 501	0	42 842
Tilgang	0	27	0	281	308
Avgang	0	0	0	0	0
Overføring anlegg	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	36 990	4 379	1 501	281	43 150
Akkumulerte avskrivninger	-10 710	-1 507			-12 217
Bokført verdi 31.12.2023	26 280	2 872	1 501	281	30 933
Årets avskrivninger	798	193			992
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

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

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringen medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

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

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	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	21	19
Andre tjenester	0	0
Sum	21	19

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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	4 914	4 890	-23
Sum	4 914	4 890	-23
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 914	4 890	-23
Utsatt skatt (22 %)	1 081	1 076	-5
Skattepliktig inntekt:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	2 103	2 063	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-23	-101	
Avgitt konsernbidrag	-2 080	-1 788	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-174	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2023	2022	
Betalbar skatt	458	393	
Endring i utsatt skatt	5	60	
Skattekostnad ordinært resultat	463	454	
Beregning av effektiv skattesats	2023	2022	
Resultat før skatt	2 103	2 063	
Beregnet skatt av resultat før skatt	463	454	
Sum	463	454	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	458	393	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-458	-393	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	5 938	1 673	-269	7 342
Årets resultat	0	0	1 641	1 641
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 623	-1 623
Egenkapital 31.12.2023	5 938	1 673	-251	7 360



Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	30 933	31 616

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

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

Fordringer	2023	2022
Sum	0	0
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	2 080	1 788
Konsernkontoordning*	20 537	21 657
Sum	22 617	23 445

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 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34,0 millioner kroner.

Note 8 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 9 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 31.12.2023

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



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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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>

PwC Oslo, 1. mars 2024
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 - Lørenveien 38 AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-03-13 22:28

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.