



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 580 972
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROSJEKT LØRENSKOG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 541 034	21 590 853
Sum inntekter		29 541 034	21 590 853
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	59 205	22 246
Sum kostnader		59 205	22 246
Driftsresultat		29 481 829	21 568 607
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 483	82
Sum finansinntekter		3 483	82
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 695 598	4 703 081
Annen rentekostnad		7 433	
Sum finanskostnader		7 703 031	4 703 081
Netto finans		-7 699 548	-4 702 999
Ordinært resultat før skattekostnad		21 782 281	16 865 608
Skattekostnad på resultat	3	4 793 737	3 710 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 988 544	13 155 174
Årsresultat	4	16 988 544	13 155 174
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 988 544	13 155 174
Totalresultat		16 988 544	13 155 174
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital		16 988 544	13 155 174
Sum overføringer og disponeringer		16 988 544	13 155 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	5	46 815 563	19 717 546
Sum finansielle anleggsmidler		46 815 563	19 717 546
Sum anleggsmidler		46 815 563	19 717 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	223 092 593	223 092 593
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Sum fordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		858 594	245 095
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		858 594	245 095
Sum omløpsmidler		223 951 187	223 337 688
SUM EIENDELER		270 766 750	243 055 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		1 685 000	1 685 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital	4	1 715 000	1 715 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 578 470	58 589 927
Sum opptjent egenkapital	4	75 578 470	58 589 927
Sum egenkapital	4	77 293 470	60 304 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 099 508	4 099 508
Sum avsetninger for forpliktelser		4 099 508	4 099 508
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	184 569 835	175 474 237
Sum annen langsiktig gjeld		184 569 835	175 474 237
Sum langsiktig gjeld		188 669 343	179 573 745
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 200	
Betalbar skatt	3	4 793 737	3 176 562
Sum kortsiktig gjeld		4 803 937	3 176 562
Sum gjeld		193 473 280	182 750 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 766 750	243 055 234



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497907

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 580 972
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROSJEKT LØRENSKOG AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christopher Brunvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 923 580 972
PROSJEKT LØRENSKOG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 541 034	21 590 853
Sum inntekter		29 541 034	21 590 853
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	59 205	22 246
Sum kostnader		59 205	22 246
Driftsresultat		29 481 829	21 568 607
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 483	82
Sum finansinntekter		3 483	82
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 695 598	4 703 081
Annen rentekostnad		7 433	
Sum finanskostnader		7 703 031	4 703 081
Netto finans		-7 699 548	-4 702 999
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	4 793 737	3 710 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 988 544	13 155 174
Årsresultat	4	16 988 544	13 155 174
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 988 544	13 155 174
Totalresultat		16 988 544	13 155 174
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital		16 988 544	13 155 174
Sum overføringer og disponeringer		16 988 544	13 155 174



Organisasjonsnr: 923 580 972
PROSJEKT LØRENSKOG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	5	46 815 563	19 717 546
Sum finansielle anleggsmidler		46 815 563	19 717 546
Sum anleggsmidler		46 815 563	19 717 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	223 092 593	223 092 593
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Sum fordringer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		858 594	245 095
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		858 594	245 095
Sum omløpsmidler		223 951 187	223 337 688
SUM EIENDELER		270 766 750	243 055 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		1 685 000	1 685 000
Sum innskutt egenkapital	4	1 715 000	1 715 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 578 470	58 589 927
Sum opptjent egenkapital	4	75 578 470	58 589 927



Sum egenkapital	4	77 293 470	60 304 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for forpliktelses	3	4 099 508	4 099 508
Annen langsiktig gjeld		4 099 508	4 099 508
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7	184 569 835	175 474 237
Sum annen langsiktig gjeld		184 569 835	175 474 237
Sum langsiktig gjeld		188 669 343	179 573 745
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 200	
Betalbar skatt	3	4 793 737	3 176 562
Sum kortsiktig gjeld		4 803 937	3 176 562
Sum gjeld		193 473 280	182 750 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 766 750	243 055 234



Organisasjonsnr: 923 580 972
PROSJEKT LØRENSKOG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Prosjekt Lørenskog AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Prosjekt Lørenskog AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		29,541,034	21,590,853
Sum driftsinntekter		29,541,034	21,590,853
Annen driftskostnad	2	59,205	22,246
Sum driftskostnader		59,205	22,246
Driftsresultat		29,481,829	21,568,607
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3,483	82
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7,695,598	4,703,081
Annen rentekostnad		7,433	0
Resultat av finansposter		-7,699,548	-4,702,999
Resultat før skattekostnad		21,782,281	16,865,608
Skattekostnad på resultat	3	4,793,737	3,710,434
Resultat		16,988,544	13,155,174
Årsresultat	4	16,988,544	13,155,174
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		16,988,544	13,155,174
Sum overføringer		16,988,544	13,155,174



Balanse			
Prosjekt Lørenskog AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	5	46,815,563	19,717,546
Sum finansielle anleggsmidler		46,815,563	19,717,546
Sum anleggsmidler		46,815,563	19,717,546
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6	223,092,593	223,092,593
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		858,594	245,095
Sum omløpsmidler		223,951,187	223,337,688
Sum eiendeler		270,766,750	243,055,234
Prosjekt Lørenskog AS			Side 3



Balanse			
Prosjekt Lørenskog AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30,000	30,000
Overkurs		1,685,000	1,685,000
Sum innskutt egenkapital	4	1,715,000	1,715,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75,578,470	58,589,927
Sum opptjent egenkapital	4	75,578,470	58,589,927
Sum egenkapital	4	77,293,470	60,304,927
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	4,099,508	4,099,508
Sum avsetning for forpliktelser		4,099,508	4,099,508
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	184,569,835	175,474,237
Sum annen langsiktig gjeld		184,569,835	175,474,237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10,200	0
Betalbar skatt	3	4,793,737	3,176,562
Sum kortsiktig gjeld		4,803,937	3,176,562
Sum gjeld		193,473,280	182,750,307
Sum egenkapital og gjeld		270,766,750	243,055,234
Oslo, 21.04.2023 Styret i Prosjekt Lørenskog AS			
_____ Paul Børseth styreleder			
Prosjekt Lørenskog AS		Side 4	



Prosjekt Lørenskog AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 nyttegjørt.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsern

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Prosjekt Lørenskog AS

Note 2 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 49,005 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



Prosjekt Lørenskog AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4,793,737	3,176,562
Endring i utsatt skatt	0	533,872
Skattekostnad ordinært resultat	4,793,737	3,710,434
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	21,782,281	16,865,608
Permanente forskjeller	7,433	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2,426,690
Skattepliktig inntekt	21,789,714	14,438,918
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4,793,737	3,176,562
Sum betalbar skatt i balansen	4,793,737	3,176,562

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	18,634,127	18,634,127	0
Sum	18,634,127	18,634,127	0
Grunnlag for utsatt skatt	18,634,127	18,634,127	0
Utsatt skatt (22 %)	4,099,508	4,099,508	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30,000	1,685,000	58,589,927	60,304,927
Årets resultat	0	0	16,988,544	16,988,544
Egenkapital 31.12.	30,000	1,685,000	75,578,470	77,293,470

Note 5 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Grenseveien AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Prosjekt Lørenskog AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.



Prosjekt Lørenskog AS

Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	156,245,608	156,245,608
Varer i arbeid	66,846,985	66,846,985
Balanseført verdi pr. 31.12	223,092,593	223,092,593

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld til konsernregnskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	184,569,835	175,474,237
Sum	184,569,835	175,474,237



Til generalforsamlingen i Prosjekt Lørenskog AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prosjekt Lørenskog AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

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



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

Oslo, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-05 06:23

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.



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Prosjekt Lørenskog AS 22.03.23.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-05-03 15:37 GMT+02



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

External reference: C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



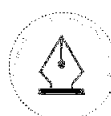
Prosjekt Lørenskog AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



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

Document ID:
C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



Resultatregnskap			
Prosjekt Lørenskog AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		29,541,034	21,590,853
Sum driftsinntekter		29,541,034	21,590,853
Annen driftskostnad	2	59,205	22,246
Sum driftskostnader		59,205	22,246
Driftsresultat		29,481,829	21,568,607
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3,483	82
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7,695,598	4,703,081
Annen rentekostnad		7,433	0
Resultat av finansposter		-7,699,548	-4,702,999
Resultat før skattekostnad		21,782,281	16,865,608
Skattekostnad på resultat	3	4,793,737	3,710,434
Resultat		16,988,544	13,155,174
Årsresultat	4	16,988,544	13,155,174
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		16,988,544	13,155,174
Sum overføringer		16,988,544	13,155,174

Prosjekt Lørenskog AS

Side 2



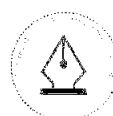
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



Balanse			
Prosjekt Lørenskog AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	5	<u>46,815,563</u>	<u>19,717,546</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>46,815,563</u>	<u>19,717,546</u>
Sum anleggsmidler		<u>46,815,563</u>	<u>19,717,546</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6	223,092,593	223,092,593
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		858,594	245,095
Sum omløpsmidler		<u>223,951,187</u>	<u>223,337,688</u>
Sum eiendeler		<u>270,766,750</u>	<u>243,055,234</u>

Prosjekt Lørenskog AS Side 3



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

Document ID:
C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



Balanse			
Prosjekt Lørenskog AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30,000	30,000
Overkurs		1,685,000	1,685,000
Sum innskutt egenkapital	4	1,715,000	1,715,000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75,578,470	58,589,927
Sum opptjent egenkapital	4	75,578,470	58,589,927
Sum egenkapital	4	77,293,470	60,304,927
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	4,099,508	4,099,508
Sum avsetning for forpliktelser		4,099,508	4,099,508
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	184,569,835	175,474,237
Sum annen langsiktig gjeld		184,569,835	175,474,237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10,200	0
Betalbar skatt	3	4,793,737	3,176,562
Sum kortsiktig gjeld		4,803,937	3,176,562
Sum gjeld		193,473,280	182,750,307
Sum egenkapital og gjeld		270,766,750	243,055,234
Oslo, 21.04.2023 Styret i Prosjekt Lørenskog AS			
_____ Paul Børseth styreleder			
Prosjekt Lørenskog AS		Side 4	



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

Document ID:
C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



Prosjekt Lørenskog AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsern

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



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

Document ID:
C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



Prosjekt Lørenskog AS

Note 2 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 49,005 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



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

Document ID:
C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



Prosjekt Lørenskog AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4,793,737	3,176,562
Endring i utsatt skatt	0	533,872
Skattekostnad ordinært resultat	4,793,737	3,710,434
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	21,782,281	16,865,608
Permanente forskjeller	7,433	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2,426,690
Skattepliktig inntekt	21,789,714	14,438,918
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4,793,737	3,176,562
Sum betalbar skatt i balansen	4,793,737	3,176,562

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	18,634,127	18,634,127	0
Sum	18,634,127	18,634,127	0
Grunnlag for utsatt skatt	18,634,127	18,634,127	0
Utsatt skatt (22 %)	4,099,508	4,099,508	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30,000	1,685,000	58,589,927	60,304,927
Årets resultat	0	0	16,988,544	16,988,544
Egenkapital 31.12.	30,000	1,685,000	75,578,470	77,293,470

Note 5 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Grenseveien AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Prosjekt Lørenskog AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.



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

Document ID:
C9DDDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A



Prosjekt Lørenskog AS

Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	156,245,608	156,245,608
Varer i arbeid	66,846,985	66,846,985
Balanseført verdi pr. 31.12	223,092,593	223,092,593

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld til konsernregnskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	184,569,835	175,474,237
Sum	184,569,835	175,474,237



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

Document ID:
C9DDF0C3DC164D1DBD841D1C1F5ADA0A