



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 699 983
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØRENLUNDEN NÆRING 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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 2 964 000 | 1 804 000 |
| Kostnad solgte varer | 3, 2 | 2 041 000 | 2 499 000 |
| Brutto resultat | | 922 000 | -695 000 |
| Kostnader | | | |
| Administrative kostnader | 3 | 265 000 | 397 000 |
| Driftsresultat | | 657 000 | -1 093 000 |
| Finansposter | | | |
| Annen finansinntekt | | 149 000 | 149 000 |
| Annen finanskostnad | | 35 000 | 42 000 |
| Netto finans | | 114 000 | 106 000 |
| Ordinært resultat før skattekostand | | 771 000 | -987 000 |
| Skattekostand på ordinært resultat | 4 | 170 000 | -217 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 601 000 | -770 000 |
| Årsresultat | 5 | 601 000 | -770 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 601 000 | -770 000 |
| Totalresultat | | 601 000 | -770 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 601 000 | -770 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 601 000 | -770 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Forskning og utvikling | 2 | | |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter | 2 | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 1 595 000 | 1 765 000 |
| Goodwill | 2 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 595 000 | 1 765 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 7 | 24 662 000 | 23 832 000 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip, rigger, fly og lignende | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 2 | 78 000 | 109 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 739 000 | 23 941 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | | |
| Andre fordringer | 9 | | |
| Sum anleggsmidler | | 26 334 000 | 25 705 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 193 000 | |
| Andre fordringer | 9 | 34 000 | 224 000 |
| Konsernfordringer | 9 | | |
| Sum fordringer | | 227 000 | 224 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 6 | | |
| Sum omløpsmidler | | 227 000 | 224 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 26 561 000 | 25 929 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5, 8 | 3 030 000 | 3 030 000 |
| Overkurs | 5 | 27 000 000 | 27 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 30 030 000 | 30 030 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond | 5 | | |
| Annen egenkapital | 5 | | |
| Udekket tap | 5 | 5 653 000 | 6 255 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 653 000 | -6 255 000 |
| Sum egenkapital | | 24 377 000 | 23 775 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | | 1 736 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 1 736 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 1 736 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 53 000 | 66 000 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 9 | | 3 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 2 131 000 | 349 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 184 000 | 418 000 |
| Sum gjeld | | 2 184 000 | 2 154 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 561 000 | 25 929 000 |

POSTER UTENOM BALANSEN

| | |
|-------------------|---|
| Garantistillelser | 7 |
| Pantstillelser | 7 |



Til generalforsamlingen i Lørenlunden Næring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenlunden Næring 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.

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

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



Oslo, 3. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Lørenlunden Næring AS

Signers:

| Name | Method | Date |
|----------------------|---------------|------------------|
| Fraurud, Thomas Haug | BANKID | 2023-03-15 20:33 |

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 2022

Lørenlunden
Næring AS

Org.nr.:998 699 983



Resultatregnskap

Lørenlunden Næring AS

Beløp i tusen kr

| Beløp i tusen kr | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------|---------------|
| Brutto leieinntekt | | 1 909 | 1 355 |
| Serviceinntekter | | 1 054 | 448 |
| Servicekostnader | | 783 | 505 |
| Andre driftsrelaterte eiendomskostnader | | 612 | 1 077 |
| Netto leieinntekt fra eiendomsdrift | | 1 568 | 222 |
| Av- og nedskrivninger | 2 | 646 | 917 |
| Driftsresultat eiendom | | 922 | -695 |
| Resultat fra salg av eiendom | | 0 | -204 |
| Administrative eierkostnader | 3 | 265 | 193 |
| Driftsresultat | | 657 | -1 093 |
| Forvaltningsresultat* | | 1 269 | -13 |
| Netto rentekostnader | | 34 | 41 |
| Annen finansinntekt | | 149 | 149 |
| Annen finanskostnad | | 1 | 1 |
| Netto finansposter | | 114 | 106 |
| Resultat før skattekostnad | | 771 | -987 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 170 | -217 |
| Resultat | | 601 | -770 |
| Årsresultat | 5 | 601 | -770 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 601 | -770 |
| Sum overføringer | | 601 | -770 |

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



Balanse

Lørenlunden Næring AS

Beløp i tusen kr

| Eiendeler | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 1 595 | 1 765 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 595 | 1 765 |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 7 | 24 662 | 23 832 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 78 | 109 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 739 | 23 941 |
| Sum anleggsmidler | | 26 334 | 25 705 |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 193 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 34 | 224 |
| Sum fordringer | | 227 | 224 |
| Sum omløpsmidler | | 227 | 224 |
| Sum eiendeler | | 26 561 | 25 929 |



Balanse

Lørenlunden Næring AS

Beløp i tusen kr

| Egenkapital og gjeld | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|---------------|---------------|
| Egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 3 030 | 3 030 |
| Overkurs | 5 | 27 000 | 27 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 30 030 | 30 030 |
| Udekket tap | 5 | -5 653 | -6 255 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 653 | -6 255 |
| Sum egenkapital | | 24 377 | 23 775 |
| Gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 0 | 1 736 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 1 736 |
| Leverandørgjeld | | 53 | 66 |
| Konserngjeld | 9 | 0 | 3 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 2 131 | 349 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 184 | 418 |
| Sum gjeld | | 2 184 | 2 154 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 26 561 | 25 929 |

Oslo, 03.03.2023

Styret i Lørenlunden Næring AS

Amund Holter Mehli

styreleder

Kristian Rosafer 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

| | Forretnings- bygg | Faste tekniske installasjoner | Tomter | Anlegg under utførelse | Maskiner, inventar, verktøy mm. | Totalt |
|--|----------------------|-------------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 23 969 | 11 711 | 2 436 | 15 | 160 | 38 290 |
| Tilgang | 0 | 199 | 0 | 1 246 | 0 | 1 444 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 23 969 | 11 909 | 2 436 | 1 261 | 160 | 39 735 |
| Akkumulerte avskrivninger | -4 179 | -9 234 | | | -83 | -13 495 |
| Akkumulerte nedskrivninger | -1 500 | 0 | 0 | | 0 | -1 500 |
| Bokført verdi 31.12.2022 | 18 290 | 2 676 | 2 436 | 1 261 | 77 | 24 739 |
| Årets avskrivninger | 387 | 227 | | | 31 | 646 |
| Forventet økonomisk levetid | 85 år | 30 år | | | 3-5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | 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, endringer 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 | 2022 | 2021 |
| Revisjon | 31 | 28 |
| Andre tjenester | 17 | 15 |
| Sum | 48 | 43 |

Merverdiavgift er 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:

| | 2022 | 2021 | Endring |
|--|---------------|---------------|-------------|
| Varige driftsmidler | -7 168 | -7 209 | -40 |
| Sum | -7 168 | -7 209 | -40 |
| | | | |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -82 | -812 | -731 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -7 250 | -8 021 | -771 |
| | | | |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -1 595 | -1 765 | -170 |
| | | | |
| Skattepliktig inntekt: | 2022 | 2021 | |
| Ordinært resultat før skatt | 771 | -987 | |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | -40 | 174 | |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -731 | 0 | |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -812 | |
| | | | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat | 2022 | 2021 | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | |
| Endring i utsatt skattefordel | 170 | -217 | |
| Skattekostnad ordinært resultat | 170 | -217 | |
| | | | |
| Beregning av effektiv skattesats | 2022 | 2021 | |
| Resultat før skatt | 771 | -987 | |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 170 | -217 | |
| Sum | 170 | -217 | |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % | |
| | | | |
| Betalbar skatt i balansen: | 2022 | 2021 | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Udekket tap | Sum egenkapital |
|-------------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 3 030 | 27 000 | -6 255 | 23 775 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 601 | 601 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 3 030 | 27 000 | -5 653 | 24 377 |



Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

| Sikret i panteobjekt med bokførte verdier | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 24 662 | 23 832 |

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

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 3 030 000 | 1 kr | 3 030 |
| Alle aksjer har lik stemmerett | | | |

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Selvaag Eiendom AS | 3 030 000 | 100 % | 100 % |

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| Fordringer | 2022 | 2021 |
|----------------------|----------|------------|
| Konsernkontoordning* | 0 | 214 |
| Sum | 0 | 214 |

| Gjeld | 2022 | 2021 |
|------------------------|---------------|--------------|
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 3 |
| Annen langsiktig gjeld | 0 | 1 736 |
| Konsernkontoordning* | -1 568 | 0 |
| Sum | -1 568 | 1 738 |

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 utgjør 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. Pr 31.12.2022 var innstående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.