



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 684 636  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENHAGEN 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>5 763 000</b>	<b>4 493 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	2 700 000	2 941 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>3 064 000</b>	<b>1 552 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3, 3	<b>28 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 036 000</b>	<b>1 525 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		194 000	174 000
Annen finanskostnad		250 000	428 000
<b>Netto finans</b>		<b>-56 000</b>	<b>-254 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>2 980 000</b>	<b>1 271 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	656 000	280 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 325 000</b>	<b>992 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 325 000</b>	<b>992 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 325 000</b>	<b>992 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 325 000</b>	<b>992 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 730 000	802 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		594 000	190 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 325 000</b>	<b>992 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4	4 199 000	4 367 000
Goodwill	2		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 199 000</b>	<b>4 367 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	22 489 000	23 151 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 489 000</b>	<b>23 151 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre fordringer	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 688 000</b>	<b>27 518 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		600 000	731 000
Andre fordringer	9	19 000	5 081 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>619 000</b>	<b>5 812 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>619 000</b>	<b>5 812 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 307 000</b>	<b>33 330 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	5	26 400 000	26 400 000
Annen innskutt egenkapital	5	5 709 000	5 709 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 109 000</b>	<b>35 109 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	20 597 000	21 192 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 597 000</b>	<b>-21 192 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 512 000</b>	<b>13 918 000</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9		18 154 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>18 154 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>18 154 000</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		90 000	86 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		192 000	114 000
Kortsiktig konserngjeld	9	12 423 000	1 031 000
Annen kortsiktig gjeld	9	90 000	27 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 795 000</b>	<b>1 258 000</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>12 795 000</b>	<b>19 412 000</b>
------------------	--	-------------------	-------------------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 307 000</b>	<b>33 330 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Lørenhagen Næring AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenhagen 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](http://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 Lørenhagen Næring AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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

Lørenhagen  
Næring AS

Org.nr.:996 684 636



## Resultatregnskap

Lørenhagen Næring AS

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		4 079	3 556
Serviceinntekter		1 685	936
Servicekostnader		1 501	1 064
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		536	423
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>3 726</b>	<b>3 006</b>
Av- og nedskrivninger	2	662	1 454
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>3 064</b>	<b>1 552</b>
Andre driftsinntekter		150	150
Administrative eierkostnader	3	178	176
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 036</b>	<b>1 525</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>3 450</b>	<b>2 553</b>
Netto rentekostnader		249	427
Annen finansinntekt		194	174
Annen finanskostnad		1	1
<b>Netto finansposter</b>		<b>-56</b>	<b>-254</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 980</b>	<b>1 271</b>
Skattekostnad på resultat	4	656	280
<b>Resultat</b>		<b>2 325</b>	<b>992</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 325</b>	<b>992</b>
Avsatt konsernbidrag		1 730	802
Avsatt til annen egenkapital		594	190
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 325</b>	<b>992</b>

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

Lørenhagen Næring AS

Side 2



### Balanse

Lørenhagen Næring AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	4 199	4 367
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 199</b>	<b>4 367</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	22 489	23 151
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 489</b>	<b>23 151</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 688</b>	<b>27 518</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		600	731
Andre kortsiktige fordringer	9	19	5 081
<b>Sum fordringer</b>		<b>619</b>	<b>5 812</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>619</b>	<b>5 812</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>27 307</b>	<b>33 330</b>



**Balanse**

Lørenhagen Næring AS

Beløp i tusen kr

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	3 000	3 000
Overkurs	5	26 400	26 400
Annen innskutt egenkapital	5	5 709	5 709
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 109</b>	<b>35 109</b>
Udekket tap	5	-20 597	-21 192
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 597</b>	<b>-21 192</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 512</b>	<b>13 918</b>
<b>Gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	18 154
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>18 154</b>
Leverandørgjeld		90	86
Skyldig offentlige avgifter		192	114
Konsemgjeld	9	12 423	1 031
Annen kortsiktig gjeld	9	90	27
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 795</b>	<b>1 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 795</b>	<b>19 412</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>27 307</b>	<b>33 330</b>

Oslo, 03.03.2023

Styret i Lørenhagen Næring 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](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	45 545	12 086	1 856	59 488
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	45 545	12 086	1 856	59 488
Akkumulerte avskrivninger	-18 495	-6 420		-24 915
Akkumulerte nedskrivninger	-12 084	0	0	-12 084
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>14 966</b>	<b>5 666</b>	<b>1 856</b>	<b>22 489</b>
Årets avskrivninger	387	275		662
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktenes 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	25	22
Andre tjenester	14	12
<b>Sum</b>	<b>38</b>	<b>35</b>

Merverdiavgift er ikke 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	-19 087	-19 928	-841
Fordringer	0	79	79
<b>Sum</b>	<b>-19 087</b>	<b>-19 849</b>	<b>-762</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-19 087</b>	<b>-19 849</b>	<b>-762</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-4 199</b>	<b>-4 367</b>	<b>-168</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt	2 980	1 271	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-762	-243	
Avgitt konsernbidrag	-2 219	-1 028	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt	488	226	
Endring i utsatt skattefordel	168	53	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>656</b>	<b>280</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt	2 980	1 271	
Beregnet skatt av resultat før skatt	656	280	
<b>Sum</b>	<b>656</b>	<b>280</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	488	226	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-488	-226	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	3 000	26 400	5 709	-21 192	13 918
Årets resultat	0	0	0	2 325	2 325
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-1 730	-1 730
Egenkapital 31.12.2022	3 000	26 400	5 709	-20 597	14 512

## 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	22 489	23 151

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

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	3 000	1 000 kr	3 000

Alle aksjer har lik stemmerett

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	3 000	100 %	100 %



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

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konsernkontoordning*	0	5 049
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>5 049</b>
<b>Gjeld</b>		
Avgitt konsernbidrag	2 219	1 028
Annen kortsiktig gjeld	0	3
Annen langsiktig gjeld	0	18 154
Konsernkontoordning*	10 205	0
<b>Sum</b>	<b>12 423</b>	<b>19 185</b>

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 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.