



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Holtet 45  
1368 STABEKK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Isak Larsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

### 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, 17.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		73 179	67 713
Sum kostnader		73 179	67 713
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 179</b>	<b>-67 713</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	668 104	200 644
Annen renteinntekt		0	0
Sum finansinntekter		668 104	200 644
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	9 147 872	2 693 306
Sum finanskostnader		9 147 872	2 693 306
<b>Netto finans</b>		<b>-8 479 768</b>	<b>-2 492 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 552 947</b>	<b>-2 560 374</b>
Skattekostnad	2, 3	-1 881 649	-563 282
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 671 298</b>	<b>-1 997 092</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-6 671 298	-1 997 092
Sum overføringer og disponeringer		-6 671 298	-1 997 092



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2, 3	2 455 423	573 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 455 423</b>	<b>573 774</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	205 909 810	205 909 810
Investering i annet foretak i samme konsern	1	0	0
Lån til foretak i samme konsern	1	11 251 179	11 088 417
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>217 160 989</b>	<b>216 998 227</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>219 616 412</b>	<b>217 572 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	1	668 104	209 659
<b>Sum fordringer</b>		<b>668 104</b>	<b>209 659</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 639	257
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 639</b>	<b>257</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>670 743</b>	<b>209 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	67 550 000	67 550 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>68 550 000</b>	<b>68 550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	9 357 190	2 685 892
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 357 190</b>	<b>-2 685 892</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 192 810</b>	<b>65 864 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	1	151 943 789	149 173 964
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>151 943 789</b>	<b>149 173 964</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>151 943 789</b>	<b>149 173 964</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 684	4 020
Kortsiktig konserngjeld	1	9 147 872	2 739 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 150 556</b>	<b>2 743 845</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 094 345</b>	<b>151 917 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 608564

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Holtet 45  
1368 STABEKK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Isak Larsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 10.07.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 680 946  
LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		73 179	67 713
Sum kostnader		73 179	67 713
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 179</b>	<b>-67 713</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	668 104	200 644
Annen renteinntekt		0	0
Sum finansinntekter		668 104	200 644
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	9 147 872	2 693 306
Sum finanskostnader		9 147 872	2 693 306
<b>Netto finans</b>		<b>-8 479 768</b>	<b>-2 492 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 552 947</b>	<b>-2 560 374</b>
Skattekostnad	2, 3	-1 881 649	-563 282
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 671 298</b>	<b>-1 997 092</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-6 671 298	-1 997 092
Sum overføringer og disponeringer		-6 671 298	-1 997 092



Organisasjonsnr: 919 680 946  
LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2, 3	2 455 423	573 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 455 423</b>	<b>573 774</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	205 909 810	205 909 810
Investering i annet foretak i samme konsern	1	0	0
Lån til foretak i samme konsern	1	11 251 179	11 088 417
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>217 160 989</b>	<b>216 998 227</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>219 616 412</b>	<b>217 572 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	1	668 104	209 659
<b>Sum fordringer</b>		<b>668 104</b>	<b>209 659</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 639	257
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 639</b>	<b>257</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>670 743</b>	<b>209 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	67 550 000	67 550 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>68 550 000</b>	<b>68 550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	9 357 190	2 685 892
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 357 190</b>	<b>-2 685 892</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 192 810</b>	<b>65 864 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	1	151 943 789	149 173 964
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>151 943 789</b>	<b>149 173 964</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>151 943 789</b>	<b>149 173 964</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 684	4 020
Kortsiktig konserngjeld	1	9 147 872	2 739 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 150 556</b>	<b>2 743 845</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 094 345</b>	<b>151 917 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>



Organisasjonsnr: 919 680 946  
LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er en del av et konsern med Second Space AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapsloven og god regnskapsskikk for store selskap. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap der datterselskapene er konsolidert. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruker er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



## Note

1

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

### **Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

### **Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11919283.00	11298076.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

### **Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	151943789.00	149173964.00

### **Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9147872.00	2739825.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

### **Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Det er ikke avtalt noen nedbetalingsplan eller tilbakebetalingstidspunkt for mellomværende. Lånet forfaller når partene ser det som formålstjenelig å



gjøre opp mellomværende. Mellomværende er renteberegnet til markedsmessige betingelser.

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

5

### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
205909810.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

### Mer om gjeld

Tinglyst urådighet i aksjene i Lørenveien Kontorbygg AS for lån som konsernspiss Second Space AS har til kreditinstitusjon.

## Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad		-73 179	-67 713
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-73 179</b>	<b>-67 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 179</b>	<b>-67 713</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	668 104	200 644
Annen renteinntekt		0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>668 104</b>	<b>200 644</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	-9 147 872	-2 693 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-9 147 872</b>	<b>-2 693 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 479 768</b>	<b>-2 492 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 552 947</b>	<b>-2 560 374</b>
Skattekostnad	2, 3	1 881 649	563 282
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 671 298</b>	<b>-1 997 092</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap	4	-6 671 298	-1 997 092
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 671 298</b>	<b>-1 997 092</b>



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2, 3	2 455 423	573 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 455 423</b>	<b>573 774</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	205 909 810	205 909 810
Lån til foretak i samme konsern	1	11 251 179	11 088 417
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>217 160 989</b>	<b>216 998 227</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>219 616 412</b>	<b>217 572 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer	1	668 104	209 659
<b>Sum fordringer</b>		<b>668 104</b>	<b>209 659</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 639	257
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 639</b>	<b>257</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>670 743</b>	<b>209 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	67 550 000	67 550 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>68 550 000</b>	<b>68 550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	-9 357 190	-2 685 892
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 357 190</b>	<b>-2 685 892</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 192 810</b>	<b>65 864 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	1	151 943 789	149 173 964
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>151 943 789</b>	<b>149 173 964</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 684	4 020
Kortsiktig konserngjeld	1	9 147 872	2 739 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 150 556</b>	<b>2 743 845</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 094 345</b>	<b>151 917 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>

Bærum, 24.05.2024

Martin Nes  
styrets leder

Espen Aubert  
styremedlem



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er en del av et konsern med Second Space AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapsloven og god regnskapsskikk for store selskap. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap der datterselskapene er konsolidert.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruker er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Note 1 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	11 919 283	11 298 076

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	151 943 789	149 173 964

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	9 147 872	2 739 825

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Det er ikke avtalt noen nedbetalingsplan eller tilbakebetalingstidspunkt for mellomværende. Lånet forfaller når partene ser det som formålstjenelig å gjøre opp mellomværende. Mellomværende er renteberegnet til markedsmessige betingelser.



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 881 649	-563 282
<b>Skattekostnad</b>	<b>-1 881 649</b>	<b>-563 282</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-8 552 947	-2 560 374
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	563 282
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-8 552 947</b>	<b>-1 997 092</b>

## Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-2 608 065	-11 161 012	8 552 947
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-2 608 065</b>	<b>-11 161 012</b>	<b>8 552 947</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-2 608 065</b>	<b>-11 161 012</b>	<b>8 552 947</b>
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-573 774	-2 455 423	1 881 649

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	67 550 000	-2 685 892	65 864 108
Årsresultat	0	0	-6 671 298	-6 671 298
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>67 550 000</b>	<b>-9 357 190</b>	<b>59 192 810</b>

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	205 909 810
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Tinglyst urådighet i aksjene i Lørenveien Kontorbygg AS for lån som konsernspiss Second Space AS har til kreditinstitusjon.

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsoppgjør for

**LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS**

919680946

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad		-73 179	-67 713
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-73 179</b>	<b>-67 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 179</b>	<b>-67 713</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	668 104	200 644
Annen renteinntekt		0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>668 104</b>	<b>200 644</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	-9 147 872	-2 693 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-9 147 872</b>	<b>-2 693 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 479 768</b>	<b>-2 492 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 552 947</b>	<b>-2 560 374</b>
Skattekostnad	2, 3	1 881 649	563 282
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 671 298</b>	<b>-1 997 092</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap	4	-6 671 298	-1 997 092
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 671 298</b>	<b>-1 997 092</b>



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2, 3	2 455 423	573 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 455 423</b>	<b>573 774</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	205 909 810	205 909 810
Lån til foretak i samme konsern	1	11 251 179	11 088 417
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>217 160 989</b>	<b>216 998 227</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>219 616 412</b>	<b>217 572 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer	1	668 104	209 659
<b>Sum fordringer</b>		<b>668 104</b>	<b>209 659</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 639	257
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 639</b>	<b>257</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>670 743</b>	<b>209 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	67 550 000	67 550 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>68 550 000</b>	<b>68 550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	-9 357 190	-2 685 892
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 357 190</b>	<b>-2 685 892</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 192 810</b>	<b>65 864 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	1	151 943 789	149 173 964
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>151 943 789</b>	<b>149 173 964</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 684	4 020
Kortsiktig konserngjeld	1	9 147 872	2 739 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 150 556</b>	<b>2 743 845</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 094 345</b>	<b>151 917 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 287 155</b>	<b>217 781 917</b>

Bærum, 24.05.2024

Martin Nes  
styrets leder

Espen Aubert  
styremedlem



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er en del av et konsern med Second Space AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapsloven og god regnskapsskikk for store selskap. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap der datterselskapene er konsolidert.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruker er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Note 1 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	11 919 283	11 298 076

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	151 943 789	149 173 964

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	9 147 872	2 739 825

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Det er ikke avtalt noen nedbetalingsplan eller tilbakebetalingstidspunkt for mellomværende. Lånet forfaller når partene ser det som formålstjenelig å gjøre opp mellomværende. Mellomværende er renteberegnet til markedsmessige betingelser.



LØRENVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
919 680 946

## Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 881 649	-563 282
<b>Skattekostnad</b>	<b>-1 881 649</b>	<b>-563 282</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-8 552 947	-2 560 374
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	563 282
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-8 552 947</b>	<b>-1 997 092</b>

## Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-2 608 065	-11 161 012	8 552 947
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-2 608 065</b>	<b>-11 161 012</b>	<b>8 552 947</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-2 608 065</b>	<b>-11 161 012</b>	<b>8 552 947</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-573 774</b>	<b>-2 455 423</b>	<b>1 881 649</b>

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	67 550 000	-2 685 892	65 864 108
Årsresultat	0	0	-6 671 298	-6 671 298
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>67 550 000</b>	<b>-9 357 190</b>	<b>59 192 810</b>

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	205 909 810
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Tinglyst urådighet i aksjene i Lørenveien Kontorbygg AS for lån som konsernspiss Second Space AS har til kreditinstitusjon.

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page  
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

**Martin Nes**

9c7648aa-0227-4d40-93e2-4e78ab316d38 - 2024-05-29 14:03:06 UTC +03:00  
BankID - e2d62c22-4ed9-4791-bb2c-c6ed5e972e5c - NO

**Espen Aubert**

c173d357-e036-438a-8f2a-d26e4b8ba192 - 2024-05-29 16:51:15 UTC +03:00  
BankID - 0c5da352-c43f-4432-9937-5458e0d47a44 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/aedf66e2-50de-4c08-9a1c-5868073602c3>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



Til generalforsamlingen i Lørenveien Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenveien Eiendomsinvest AS som viser et underskudd på kr 6 671 298. Årsregnskapet 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

- oppfyller 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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 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 avviklet.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no  
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: DIL:YW-1UAGD-TUFDA-KDF6i-ELFNA-65C84



## 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>

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen  
Statsautorisert revisor

(Elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Madsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-03 20:27:26 UTC



Penneo DokumentID: DIL.YW-1UA.GD-TUFDA-KDF6f-ELFNA-65C84

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>