



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amund Holter Mehli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 629 000	
Kostnad solgte varer	10, 10, 2	4 434 000	
Brutto resultat		-805 000	
Kostnader			
Administrative kostnader	9, 10	1 435 000	
Driftsresultat		-2 240 000	
Finansposter			
Annen finansinntekt		114 000	
Annen finanskostnad		537 000	
Netto finans		-422 000	
Ordinært resultat før skattekostand		-2 663 000	0
Skattekostand på ordinært resultat	8	-586 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 077 000	0
Årsresultat		-2 077 000	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 077 000	
Totalresultat		-2 077 000	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 077 000	
Sum overføringer og disponeringer	6	-2 077 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	33 864 000	
Sum varige driftsmidler		33 864 000	
Sum anleggsmidler		33 864 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		243 000	
Andre fordringer		62 000	
Sum fordringer		306 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	154 000	
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		154 000	
Sum omløpsmidler		459 000	0
SUM EIENDELER		34 323 000	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	5 938 000	
Overkurs		1 673 000	
Sum innskutt egenkapital		7 611 000	
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		-1 577 000	
Sum opptjent egenkapital		-1 577 000	
Sum egenkapital	6	6 034 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	707 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		707 000	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	25 442 000	
Sum annen langsiktig gjeld		25 442 000	
Sum langsiktig gjeld		26 149 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	682 000	
Skyldige offentlige avgifter		-440 000	
Kortsiktig konserngjeld	3	1 787 000	
Annen kortsiktig gjeld		110 000	
Sum kortsiktig gjeld		2 140 000	
Sum gjeld		28 289 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 323 000	0



Årsregnskap 2020

Lørenveien 38 AS

Org.nr.:924 537 272



Resultatregnskap

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2020
Brutto leieinntekt		2 954
Serviceinntekter		675
Servicekostnader	10	692
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	10	2 677
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		260
Av- og nedskrivninger	2	1 065
Driftsresultat eiendom		-805
Resultat fra salg av eiendom		-1 334
Administrative eierkostnader	9, 10	102
Driftsresultat		-2 240
Forvaltningsresultat*		-377
Netto rentekostnader		535
Annen finansinntekt		114
Annen finanskostnad		1
Netto finansposter		-422
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 663
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-586
Ordinært resultat		-2 077
Årsresultat		-2 077
Overført fra annen egenkapital		2 077
Sum overføringer	6	-2 077

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



Balanse

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2020
Anleggsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	33 864
Sum varige driftsmidler		<u>33 864</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 864</u>
Omløpsmidler		
Kundefordringer		243
Andre kortsiktige fordringer		502
Sum fordringer		<u>745</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	154
Sum omløpsmidler		<u>899</u>
Sum eiendeler		<u>34 763</u>



Balanse

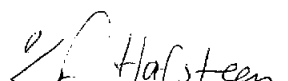
Lørenveien 38 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2020
Egenkapital		
Aksjekapital	5	5 938
Overkurs		1 673
Sum innskutt egenkapital		7 611
Annen egenkapital		-1 577
Sum opptjent egenkapital		-1 577
Sum egenkapital	6	6 034
Gjeld		
Utsatt skatt	8	707
Sum avsetning for forpliktelser		707
Øvrig langsiktig gjeld	3	25 442
Sum annen langsiktig gjeld		25 442
Leverandørgjeld	3	682
Konsemgjeld	3	1 787
Annen kortsiktig gjeld		110
Sum kortsiktig gjeld		2 580
Sum gjeld		28 729
Sum egenkapital og gjeld		34 763

01.03.2021

Styret i Lørenveien 38 AS


Arund Holter Mehli
styreleder


Kristian Røsanter Hafsteen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet ble stiftet 26.11.2019, det ble ikke avlagt årsregnskap for 2019. Regnskapet for 2020 omfatter således perioden fra 26.11.2019 til 31.12.2020.

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

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	0	0	0	0	0
Tilgang ved fisjon	35 230	1 390	1 440	288	38 347
Tilgang	4 872	2 685	30	68	7 654
Avgang	-3 212	0	0	0	-3 212
Anskaffelseskost 31.12.2020	36 889	4 074	1 470	356	42 789
Akkumulerte avskrivninger	-8 128	-798			-8 926
Bokført verdi 31.12.2020	28 761	3 277	1 470	356	33 864
Årets avskrivninger	955	111			1 065
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

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

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2020	2019
Sum	0	0
Gjeld		
Leverandørgjeld	116	0
Annen kortsiktig gjeld	1 787	0
Annen langsiktig gjeld	25 442	0
Sum	27 345	0

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

Note 4 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1	5 937 855 kr	5 938

Alle aksjer har lik stemmerett

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2020

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

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
--	-----------------	-----------	-------------

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	0		0	0
Fisjon 01.01.2020	5 938	1 673	500	8 111
Årets resultat	0	0	-2 077	-2 077
Egenkapital 31.12.2020	5 938	1 673	-1 577	6 034

Selskapet var overtakende part ved fisjon av Selvaag Eiendom AS, fisjonen ble gjennomført til skatte- og regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020.

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	33 864	

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



Note 8 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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	4 928	5 877	949
Fordringer	9	0	-9
Sum	4 937	5 877	940
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 723	0	1 723
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 214	5 877	2 663
Utsatt skatt (22 %)	707	1 293	586
Skattepliktig inntekt:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	-2 663	0	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	940	0	
Skattepliktig inntekt	-1 723	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2020	2019	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	-586	0	
Skattekostnad ordinært resultat	-586	0	
Beregning av effektiv skattesats	2020	2019	
Resultat før skatt	-2 663	0	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-586	0	
Sum	-586	0	
Effektiv skattesats	22,0 %	0,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 9 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	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	8	0
<u>Andre tjenester</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum	8	0

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret

Note 10 Driftskostnader etter art

	2020	2019
Servicekostnader	692	0
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	2 677	0
<u>Administrative eierkostnader</u>	<u>102</u>	<u>0</u>
Sum andre driftskostnader	3 470	0



Til generalforsamlingen i Lørenveien 38 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenveien 38 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgien revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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



Uavhengig revisors beretning - Lørenveien 38 AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisksignert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-03-18 17:53

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.