



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 024 364  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENVANGEN 22 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christopher Brunvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 810 162	9 344 299
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 810 162</b>	<b>9 344 299</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	120 167	159 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 167</b>	<b>159 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 689 995</b>	<b>9 184 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 415	17
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 415</b>	<b>17</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 582 385	3 387 015
Annen rentekostnad		351	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 582 736</b>	<b>3 387 015</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 581 321</b>	<b>-3 386 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 108 674</b>	<b>5 797 858</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 563 986	1 275 529
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra/til annen egenkapital	4	5 544 688	4 522 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	21 802 021	9 185 899
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 802 021</b>	<b>9 185 899</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 802 021</b>	<b>9 185 899</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>141 707 800</b>	<b>141 707 800</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			39 600
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>			<b>39 600</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		175 051	50 696
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>175 051</b>	<b>50 696</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>141 882 851</b>	<b>141 798 096</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 684 872</b>	<b>150 983 995</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 778 662	22 233 974
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4	<b>27 778 662</b>	<b>22 233 974</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>28 878 662</b>	<b>23 333 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	312 007	312 007
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>312 007</b>	<b>312 007</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	132 920 017	127 187 632
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 920 017</b>	<b>127 187 632</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>133 232 024</b>	<b>127 499 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	10 200	
Betalbar skatt	3	1 563 986	150 382
Annen kortsiktig gjeld	5		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 574 186</b>	<b>150 382</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 806 210</b>	<b>127 650 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 684 872</b>	<b>150 983 995</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497929

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 024 364  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENVANGEN 22 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christopher Brunvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 924 024 364  
LØRENVANGEN 22 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 810 162	9 344 299
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 810 162</b>	<b>9 344 299</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	120 167	159 443
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 167</b>	<b>159 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 689 995</b>	<b>9 184 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 415	17
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 415</b>	<b>17</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 582 385	3 387 015
Annen rentekostnad		351	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 582 736</b>	<b>3 387 015</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 581 321</b>	<b>-3 386 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	1 563 986	1 275 529
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra/til annen egenkapital	4	5 544 688	4 522 329
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 544 688</b>	<b>4 522 329</b>



Organisasjonsnr: 924 024 364  
LØRENVANGEN 22 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	21 802 021	9 185 899
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 802 021</b>	<b>9 185 899</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 802 021</b>	<b>9 185 899</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>141 707 800</b>	<b>141 707 800</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			39 600
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>			<b>39 600</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		175 051	50 696
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>175 051</b>	<b>50 696</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>141 882 851</b>	<b>141 798 096</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 684 872</b>	<b>150 983 995</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 778 662	22 233 974
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4	<b>27 778 662</b>	<b>22 233 974</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>28 878 662</b>	<b>23 333 974</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	312 007	312 007
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>312 007</b>	<b>312 007</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	132 920 017	127 187 632
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 920 017</b>	<b>127 187 632</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>133 232 024</b>	<b>127 499 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	10 200	
Betalbar skatt	3	1 563 986	150 382
Annen kortsiktig gjeld	5		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 574 186</b>	<b>150 382</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 806 210</b>	<b>127 650 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 684 872</b>	<b>150 983 995</b>



Organisasjonsnr: 924 024 364  
LØRENVANGEN 22 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Lørenvangen 22 AS**

---

## **Årsrapport for 2022**

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

**Revisjonsberetning**



## Resultatregnskap

### Lørenvangen 22 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		12,810,162	9,344,299
Sum driftsinntekter		<u>12,810,162</u>	<u>9,344,299</u>
Annen driftskostnad	2	120,167	159,443
Sum driftskostnader		<u>120,167</u>	<u>159,443</u>
Driftsresultat		<u>12,689,995</u>	<u>9,184,856</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1,415	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5,582,385	3,387,015
Annen rentekostnad		351	0
Resultat av finansposter		<u>-5,581,321</u>	<u>-3,386,998</u>
Resultat før skattekostnad		7,108,674	5,797,858
Skattekostnad på resultat	3	1,563,986	1,275,529
Resultat		<u>5,544,688</u>	<u>4,522,329</u>
Årsresultat	4	<u>5,544,688</u>	<u>4,522,329</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital	4	5,544,688	4,522,329
Sum overføringer		<u>5,544,688</u>	<u>4,522,329</u>



## Balanse

### Lørenvangen 22 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	5	21,802,021	9,185,899
Sum finansielle anleggsmidler		<u>21,802,021</u>	<u>9,185,899</u>
Sum anleggsmidler		<u>21,802,021</u>	<u>9,185,899</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6	141,707,800	141,707,800
Kundefordringer		0	39,600
Bankinnskudd, kontanter o.l.		175,051	50,696
Sum omløpsmidler		<u>141,882,851</u>	<u>141,798,096</u>
Sum eiendeler		<u>163,684,872</u>	<u>150,983,995</u>



## Balanse

### Lørenvangen 22 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1,100,000	1,100,000
Sum innskutt egenkapital	4	<u>1,100,000</u>	<u>1,100,000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27,778,662	22,233,974
Sum opptjent egenkapital	4	<u>27,778,662</u>	<u>22,233,974</u>
Sum egenkapital	4	<u>28,878,662</u>	<u>23,333,974</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	312,007	312,007
Gjeld til selskap i samme konsern	5	132,920,017	127,187,632
Sum annen langsiktig gjeld		<u>132,920,017</u>	<u>127,187,632</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	10,200	0
Betalbar skatt	3	1,563,986	150,382
Sum kortsiktig gjeld		<u>1,574,186</u>	<u>150,382</u>
Sum gjeld		<u>134,806,210</u>	<u>127,650,021</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>163,684,872</u>	<u>150,983,995</u>

Oslo, 21.04.2023  
Styret i Lørenvangen 22 AS

---

Paul Børseth  
styreleder



## Lørenvangen 22 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### Salgsinntekter

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

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

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

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### Kostnader

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

##### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

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

##### Konsern

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

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

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 49,005 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.



### Lørenvangen 22 AS

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1,563,986	150,382
Endring i utsatt skatt	0	1,125,147
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1,563,986</b>	<b>1,275,529</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7,108,674	5,797,858
Permanente forskjeller	351	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5,114,303
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>7,109,025</b>	<b>683,555</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1,563,986	150,382
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1,563,986</b>	<b>150,382</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	1,418,212	1,418,212	0
<b>Sum</b>	<b>1,418,212</b>	<b>1,418,212</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1,418,212</b>	<b>1,418,212</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>312,007</b>	<b>312,007</b>	<b>0</b>

#### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	1,100,000	22,233,974	23,333,974
Årets resultat	0	5,544,688	5,544,688
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1,100,000</b>	<b>27,778,662</b>	<b>28,878,662</b>

#### Note 5 Gjeld og andre fordringer

<b>Andre langsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opsjoner og forskuddsbetaling tomt	21,802,021	9,185,899
<b>Sum</b>	<b>21,802,021</b>	<b>9,185,899</b>
<b>Langsiktig gjeld til nærstående</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Urban Proptery Eier AS	132,920,017	127,187,632
<b>Sum</b>	<b>132,920,017</b>	<b>127,187,632</b>
<b>Leverandørgjeld til nærstående</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selvaag Bolig ASA	10,200	0
<b>Sum</b>	<b>10,200</b>	<b>0</b>



**Lørenvangen 22 AS**

---

**Note 6 Varebeholdning**

<b>Varebeholdning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomt	137,001,050	137,001,050
Varer i arbeid	4,706,750	4,706,750
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>141,707,800</b>	<b>141,707,800</b>

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



Til generalforsamlingen i Lørenvangen 22 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenvangen 22 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 21. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

Lørenvangen 22 AS 22.03.23.pdf

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



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

External reference: B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D



Lørenvengen 22 AS

---

## Årsrapport for 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

### Revisjonsberetning



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

Document ID:  
B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D



## Resultatregnskap

### Lørenvangen 22 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		12,810,162	9,344,299
Sum driftsinntekter		<u>12,810,162</u>	<u>9,344,299</u>
Annen driftskostnad	2	120,167	159,443
Sum driftskostnader		<u>120,167</u>	<u>159,443</u>
Driftsresultat		<u>12,689,995</u>	<u>9,184,856</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1,415	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5,582,385	3,387,015
Annen rentekostnad		351	0
Resultat av finansposter		<u>-5,581,321</u>	<u>-3,386,998</u>
Resultat før skattekostnad		7,108,674	5,797,858
Skattekostnad på resultat	3	1,563,986	1,275,529
Resultat		<u>5,544,688</u>	<u>4,522,329</u>
Årsresultat	4	<u>5,544,688</u>	<u>4,522,329</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital	4	5,544,688	4,522,329
Sum overføringer		<u>5,544,688</u>	<u>4,522,329</u>



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

Document ID:  
B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D



## Balanse

### Lørenvangen 22 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	5	21,802,021	9,185,899
Sum finansielle anleggsmidler		<u>21,802,021</u>	<u>9,185,899</u>
Sum anleggsmidler		<u>21,802,021</u>	<u>9,185,899</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6	141,707,800	141,707,800
Kundefordringer		0	39,600
Bankinnskudd, kontanter o.l.		175,051	50,696
Sum omløpsmidler		<u>141,882,851</u>	<u>141,798,096</u>
Sum eiendeler		<u>163,684,872</u>	<u>150,983,995</u>



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

Document ID:  
B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D



## Balanse

### Lørenvangen 22 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1,100,000	1,100,000
Sum innskutt egenkapital	4	<u>1,100,000</u>	<u>1,100,000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27,778,662	22,233,974
Sum opptjent egenkapital	4	<u>27,778,662</u>	<u>22,233,974</u>
Sum egenkapital	4	<u>28,878,662</u>	<u>23,333,974</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	312,007	312,007
Gjeld til selskap i samme konsern	5	132,920,017	127,187,632
Sum annen langsiktig gjeld		<u>132,920,017</u>	<u>127,187,632</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	10,200	0
Betalbar skatt	3	1,563,986	150,382
Sum kortsiktig gjeld		<u>1,574,186</u>	<u>150,382</u>
Sum gjeld		<u>134,806,210</u>	<u>127,650,021</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>163,684,872</u>	<u>150,983,995</u>

Oslo, 21.04.2023  
Styret i Lørenvangen 22 AS

Paul Børseth  
styreleder



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

Document ID:  
B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D



## Lørenvengen 22 AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### Salgsinntekter

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

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

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

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### Kostnader

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

##### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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

##### Konsern

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

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

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



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

Document ID:  
B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D

**Lørenvangen 22 AS****Note 3 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1,563,986	150,382
Endring i utsatt skatt	0	1,125,147
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1,563,986</b>	<b>1,275,529</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7,108,674	5,797,858
Permanente forskjeller	351	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5,114,303
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>7,109,025</b>	<b>683,555</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1,563,986	150,382
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1,563,986</b>	<b>150,382</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	1,418,212	1,418,212	0
<b>Sum</b>	<b>1,418,212</b>	<b>1,418,212</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1,418,212</b>	<b>1,418,212</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>312,007</b>	<b>312,007</b>	<b>0</b>

**Note 4 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	1,100,000	22,233,974	23,333,974
Årets resultat	0	5,544,688	5,544,688
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1,100,000</b>	<b>27,778,662</b>	<b>28,878,662</b>

**Note 5 Gjeld og andre fordringer**

<b>Andre langsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opsjoner og forskuddsbetaling tomt	21,802,021	9,185,899
<b>Sum</b>	<b>21,802,021</b>	<b>9,185,899</b>
<b>Langsiktig gjeld til nærstående</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Urban Proptery Eier AS	132,920,017	127,187,632
<b>Sum</b>	<b>132,920,017</b>	<b>127,187,632</b>
<b>Leverandørgjeld til nærstående</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selvaag Bolig ASA	10,200	0
<b>Sum</b>	<b>10,200</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D



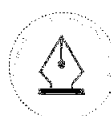
## Lørenvengen 22 AS

---

### Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	137,001,050	137,001,050
Varer i arbeid	4,706,750	4,706,750
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>141,707,800</b>	<b>141,707,800</b>

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



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

Document ID:  
B7F98085ECC44955897129A8F9426B8D