



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 419 992
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: LØRENVANGEN UTBYGGING KS
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS
Engbrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Wollebekk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 04.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	178 921	118 757
Sum kostnader		178 921	118 757
Driftsresultat		-178 921	-118 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	129 075 360	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 927 453	5 601 587
Annen renteinntekt		2 407	7 305
Sum finansinntekter		134 005 220	5 608 892
Annen rentekostnad		4 963 458	5 535 846
Sum finanskostnader		4 963 458	5 535 846
Netto finans		129 041 762	73 046
Ordinært resultat før skattekostnad		128 862 841	-45 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 862 841	-45 711
Årsresultat		128 862 841	-45 711
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-11 617 497	45 711
Overføring til/fra annen egenkapital		-117 245 344	
Sum overføringer og disponeringer		-128 862 841	45 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,6	51 764 540	102 687 047
Lån til foretak i samme konsern	3	208 450 890	106 830 483
Sum finansielle anleggsmidler		260 215 430	209 517 530
Sum anleggsmidler		260 215 430	209 517 530
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		899 975	
Sum fordringer		899 975	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 750	266 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 750	266 209
Sum omløpsmidler		1 074 725	266 209
SUM EIENDELER		261 290 155	209 783 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	57 500 000	57 500 000
Sum innskutt egenkapital	7	57 500 000	57 500 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	4	117 245 344	
Udekket tap	4		11 617 496
Sum opptjent egenkapital		117 245 344	-11 617 496
Sum egenkapital		174 745 344	45 882 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	81 198 635	158 580 000
Øvrig langsiktig gjeld		4 903 727	4 903 727
Sum annen langsiktig gjeld		86 102 362	163 483 727
Sum langsiktig gjeld		86 102 362	163 483 727
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 704	20 001
Annen kortsiktig gjeld		402 745	397 507
Sum kortsiktig gjeld		442 449	417 508
Sum gjeld		86 544 811	163 901 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 290 155	209 783 739



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		451 002 000	79 554 406
Sum inntekter		451 002 000	79 554 406
Kostnader			
Lønnskostnad	2	199 675	219 325
Annen driftskostnad	2	309 105 650	55 228 884
Sum kostnader		309 305 325	55 448 209
Driftsresultat		141 696 675	24 106 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 935	7 305
Annen finansinntekt			16 221
Sum finansinntekter		8 935	23 526
Annen rentekostnad		18 165 791	7 422 520
Annen finanskostnad		1 735 543	2 338 810
Sum finanskostnader		19 901 334	9 761 330
Netto finans		-19 892 399	-9 737 804
Ordinært resultat før skattekostnad		121 804 276	14 368 393
Skattekostnad		26 657 548	3 167 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		95 146 728	11 200 747
Årsresultat		95 146 728	11 200 747
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital		95 146 728	11 200 747
Sum overføringer og disponeringer		95 146 728	11 200 747



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		50 000	50 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,6	741 619 425	301 371 618
Sum varer		741 619 425	301 371 618
Fordringer			
Andre fordringer		7 211	
Sum fordringer		7 211	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 865 255	1 526 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 865 255	1 526 640
Sum omløpsmidler		761 491 891	302 898 258
SUM EIENDELER		761 541 891	302 948 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	57 500 000	57 500 000
Sum innskutt egenkapital	8	57 500 000	57 500 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	57 965 577	
Udekket tap			35 978 633
Sum opptjent egenkapital		57 965 577	-35 978 633
Sum egenkapital		115 465 577	21 521 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	40 030 735	12 170 668
Sum avsetninger for forpliktelser		40 030 735	12 170 668
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	409 495 627	214 610 086
Øvrig langsiktig gjeld		4 903 727	4 903 727
Sum annen langsiktig gjeld		414 399 354	219 513 813
Sum langsiktig gjeld		454 430 089	231 684 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 705 923	7 410 106
Annen kortsiktig gjeld		162 940 302	42 332 304
Sum kortsiktig gjeld		191 646 225	49 742 410
Sum gjeld		646 076 314	281 426 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 541 891	302 948 258



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 416625

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 419 992
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: LØRENVANGEN UTBYGGING KS
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS
Engbrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Wollebekk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 915 419 992
LØRENVANGEN UTBYGGING KS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	178 921	118 757
Sum kostnader		178 921	118 757
Driftsresultat		-178 921	-118 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	129 075 360	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 927 453	5 601 587
Annen renteinntekt		2 407	7 305
Sum finansinntekter		134 005 220	5 608 892
Annen rentekostnad		4 963 458	5 535 846
Sum finanskostnader		4 963 458	5 535 846
Netto finans		129 041 762	73 046
Ordinært resultat før skattekostnad		128 862 841	-45 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 862 841	-45 711
Årsresultat		128 862 841	-45 711
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-11 617 497	45 711
Overføring til/fra annen egenkapital		-117 245 344	
Sum overføringer og disponeringer		-128 862 841	45 711



Organisasjonsnr: 915 419 992
LØRENVANGEN UTBYGGING KS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 5,6		51 764 540	102 687 047
Lån til foretak i samme konsern 3		208 450 890	106 830 483
Sum finansielle anleggsmidler		260 215 430	209 517 530
Sum anleggsmidler		260 215 430	209 517 530
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		899 975	
Sum fordringer		899 975	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 750	266 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 750	266 209
Sum omløpsmidler		1 074 725	266 209
SUM EIENDELER		261 290 155	209 783 739

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital 4		57 500 000	57 500 000
Sum innskutt egenkapital 7		57 500 000	57 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital 4		117 245 344	
Udekket tap 4			11 617 496
Sum opptjent egenkapital		117 245 344	-11 617 496
Sum egenkapital		174 745 344	45 882 504
Gjeld			



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6	81 198 635
Øvrig langsiktig gjeld		4 903 727
Sum annen langsiktig gjeld		86 102 362
Sum langsiktig gjeld		163 483 727
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		39 704
Annen kortsiktig gjeld		402 745
Sum kortsiktig gjeld		442 449
Sum gjeld		86 544 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 290 155



Organisasjonsnr: 915 419 992
LØRENVANGEN UTBYGGING KS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		451 002 000	79 554 406
Sum inntekter		451 002 000	79 554 406
Kostnader			
Lønnskostnad	2	199 675	219 325
Annen driftskostnad	2	309 105 650	55 228 884
Sum kostnader		309 305 325	55 448 209
Driftsresultat		141 696 675	24 106 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 935	7 305
Annen finansinntekt			16 221
Sum finansinntekter		8 935	23 526
Annen rentekostnad		18 165 791	7 422 520
Annen finanskostnad		1 735 543	2 338 810
Sum finanskostnader		19 901 334	9 761 330
Netto finans		-19 892 399	-9 737 804
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad		121 804 276	14 368 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 657 548	3 167 646
Årsresultat		95 146 728	11 200 747
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital		95 146 728	11 200 747
Sum overføringer og disponeringer		95 146 728	11 200 747



Organisasjonsnr: 915 419 992
LØRENVANGEN UTBYGGING KS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	50 000
Sum anleggsmidler		50 000	50 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	741 619 425	301 371 618
Sum varer		741 619 425	301 371 618
Fordringer			
Andre fordringer		7 211	
Sum fordringer		7 211	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 865 255	1 526 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 865 255	1 526 640
Sum omløpsmidler		761 491 891	302 898 258
SUM EIENDELER		761 541 891	302 948 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	57 500 000	57 500 000
Sum innskutt egenkapital	8	57 500 000	57 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	57 965 577	
Udekket tap			35 978 633
Sum opptjent egenkapital		57 965 577	-35 978 633
Sum egenkapital		115 465 577	21 521 367
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	40 030 735	12 170 668
Sum avsetninger for forpliktelseser		40 030 735	12 170 668
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	409 495 627	214 610 086
Øvrig langsiktig gjeld		4 903 727	4 903 727
Sum annen langsiktig gjeld		414 399 354	219 513 813
Sum langsiktig gjeld		454 430 089	231 684 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 705 923	7 410 106
Annen kortsiktig gjeld		162 940 302	42 332 304
Sum kortsiktig gjeld		191 646 225	49 742 410
Sum gjeld		646 076 314	281 426 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 541 891	302 948 258



Organisasjonsnr: 915 419 992
LØRENVANGEN UTBYGGING KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80344.00	32750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80344.00	32750.00

Merverdi er inkludert i revisjonshonoraret

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Lørenveien 51 AS	100.00%	100.00%	132495867.00	131210464.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Organisasjonsnr: 915 419 992
LØRENVANGEN UTBYGGING KS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	175000.00	194650.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24675.00	24675.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	199675.00	219325.00

Konsernet har ingen ansatte. Konsernet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er utbetalt styrehonorar i 2022 med kr 175.000 som ble avsatt i 2021. Det er gjort avsetning for styrehonorar i 2022 med kr 175.000. Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til styremedlemmer eller aksjeeiere.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	180969.00	105887.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



318500.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	499469.00	105887.00

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Resultatregnskap

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftsinntekter:			
Salgsinntekt		451 002 000	79 554 406
Sum driftsinntekter		<u>451 002 000</u>	<u>79 554 406</u>
Driftskostnader:			
Lønnskostnader	Note 2	199 675	219 325
Annen driftskostnad	Note 2	309 105 650	55 228 884
Sum driftskostnader		<u>309 305 325</u>	<u>55 448 209</u>
Driftsresultat		<u>141 696 675</u>	<u>24 106 197</u>
Finans:			
Renteinntekter		8 935	7 305
Annen finansinntekt		-	16 221
Rentekostnader		18 165 791	7 422 520
Annen finanskostnad		1 735 543	2 338 810
Sum finansposter		<u>-19 892 399</u>	<u>-9 737 803</u>
Resultat før skatter		<u>121 804 276</u>	<u>14 368 394</u>
Skatter			
Skattekostnad	Note 3	26 657 549	3 167 647
Sum skatter		<u>26 657 549</u>	<u>3 167 647</u>
Resultat		<u>95 146 728</u>	<u>11 200 747</u>
Overføringer og disponeringer:			
Overført annen egenkapital	Note 4	95 146 728	11 200 747
Sum disponert		<u>95 146 728</u>	<u>11 200 747</u>

Penneo Dokumentnøkkel: C88H1-5GHNL-4OZ07-157NW-0VVIC-EYAC2



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Balanse

	<u>pr. 31.12.2022</u>	<u>pr. 31.12.2021</u>	
Eiendeler			
Depositum konto	50 000	50 000	
Finansielle anleggsmidler:	50 000	50 000	
Sum anleggsmidler	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>	
Omløpsmidler:			
Varer			
Egenregiprojekt	Note 5,6	741 619 425	301 371 618
Sum varebeholdning		<u>741 619 425</u>	<u>301 371 618</u>
Fordringer			
Andre fordringer		7 212	-
Sum fordringer		<u>7 212</u>	<u>-</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	Note 7	19 865 255	1 526 640
Sum omløpsmidler		<u>761 491 891</u>	<u>302 898 258</u>
Sum eiendeler		<u>761 541 891</u>	<u>302 948 258</u>

Pemneo Dokumentnøkkel: C88H1-5GHNL-4OZ07-157NW-0VVJC-EYAC2



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Balanse

		<u>pr. 31.12.2022</u>	<u>pr. 31.12.2021</u>
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital:			
Innskutt egenkapital:			
Forpliktet selskapskapital	Note 4	110 000 000	110 000 000
Ikke innkalt selskapskapital	Note 4,6	-52 500 000	-52 500 000
Sum innskutt egenkapital	Note 8	<u>57 500 000</u>	<u>57 500 000</u>
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	Note 4	57 965 577	-35 978 633
Sum egenkapital		<u>115 465 577</u>	<u>21 521 367</u>
Langsiktig gjeld:			
Utsatt skatt	Note 3	40 030 735	12 170 668
Gjeld til kredittinstitusjon	Note 6	409 495 627	214 610 086
Lån fra komplementar		4 903 727	4 903 727
Sum langsiktig gjeld		<u>454 430 089</u>	<u>231 684 481</u>
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		28 705 923	7 410 107
Forskudd kunder		141 113 458	39 449 958
Tilbakeholdt entreprenør		21 229 449	2 290 189
Påløpne renter		402 745	397 507
Annen kortsiktig gjeld		194 650	194 650
Sum kortsiktig gjeld		<u>191 646 225</u>	<u>49 742 411</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>761 541 891</u>	<u>302 948 258</u>

Oslo, 3. mars 2023

Bjørn Thorkildsen
Styreleder

Jørn Petter Wollebekk
Daglig leder

Per Kristian Spone
Styremedlem

Vera Houck
Styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: C88H1-SCHNL-40Z07-157NW-0VVJC-EYAC2



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Kontantstrøm

pr. 31.12.2022

	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	121 804 276
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-298 349 230
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 974
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-176 546 927</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Netto endring gjeld til kredittinstitusjon	194 885 541
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>194 885 541</u>
Netto endring i likvider i året	18 338 614
Konter og bankinnskudd per 01.01	1 526 640
Konter og bankinnskudd per. 31.12	<u>19 865 254</u>

Pemneo Dokumentnøkkel: C88H1-5GHNL-4OZ07-157NW-0VVIC-EYAC2



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 **Regnskapsprinsipper og virkning av regnskapsprinsippendringer**

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet, Lørenveien 51 AS, Borettslaget Gregers Kvartal og Lørenhagen Borettslag. Lørenveien 51 AS er eier av Borettslaget Gregers Kvartal og Lørenhagen Borettslag. Morselskapet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet

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.

Anleggskontrakter

Metode for inntekstføring er løpende avregning, dvs. at inntekter inkl. fortjeneste og kostnader resultatføres i samsvar med fremdrift og ferdigstillelsesgrad.

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 nyttiggjort.



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 **Ansatte, godtgjørelser/lån til eiere, ansatte, tillitsvalgte m.v.**

<i>Spesifikasjon av lønnskostnad</i>	2022	2021
Lønninger	175 000	194 650
Arbeidsgiveravgift	24 675	24 675
Sum	199 675	219 325

Konsernet har ingen ansatte. Konsernet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til styremedlemmer eller aksjeeiere.

Ytelser til ledende personer:

Det er utbetalt styrehonorar i 2022 med kr 175.000 som ble avsatt i 2021. Det er gjort avsetning for styrehonorar i 2022 med kr 175.000.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022	2021
Revisjon	180 969	105 887
Andre tjenester	318 500	

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 **Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	26 657 549	3 167 647
Årets totale skattekostnad	26 657 549	3 167 647

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-2 488 917	-3 504 744
Varebeholdning	239 793 134	53 834 431
Gjenstående merverdi fra aksjekjøpstidspunktet	28 486 564	74 702 891
Gevinst- og tapskonto	-2 471 382	-6 128 202
Sum	263 319 399	118 904 376
Akkumulert fremførbart underskudd	-81 361 515	-63 583 158
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	181 957 884	55 321 218

Netto utsatt skatt	40 030 734	12 170 668
--------------------	------------	------------



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Egenkapital

	Ansvars- kapital	Ikke innkallt kapital	Innbetalt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	110 000 000	-52 500 000	57 500 000	-35 978 633	21 521 367
Andre endringer				-1 202 518	-1 202 518
Årets resultat				95 146 728	95 146 728
Totalt	110 000 000	-52 500 000	57 500 000	57 965 577	115 465 577

Bunden kapital er kr 44.000.000.

Note 5 Egenregi prosjekt

Det er igangsatt 3 byggetrinn med tilsammen 258 boliger. Byggetrinn 1 med 96 boliger og en barnehage har en fullføringsgrad på 55,6% og en salgsgrad på 87,7%. Byggetrinn 2 med 102 boliger og 730 m² næringsareal har en fullføringsgrad på 28,4% og en salgsgrad på 80,8%. Byggetrinn 3 med 60 boliger har en fullføringsgrad på 17,5% og en salgsgrad på 59,6%

Samlede aktiverte verdier er på kr 742 mill.

Merverdi varelager

Tomteanskaffelsen ble gjort gjennom oppkjøp av Lørenveien 51 AS og Lørenvangen14 ANS. Det ble da beregnet en merverdi på tomten på kr 82 955 998. Merverdien ligger i fremtidig inntjening ved utvikling av et boligutbyggingsprosjekt og er derfor oppført i konsernets balansen som merverdi varelager. Byggestart ble vedtatt i 3.kv. 2021 og løpende kostnadsføring av tomt vil redusere merverdien på varelageret:

Merverdi varelager IB 2020	82 955 998
Kostnadsføring tomt/nedskrivning av merverdi 2021	-8 253 107
Kostnadsføring tomt/nedskrivning av merverdi 2022	-46 216 327
Merverdi varelager UB 2022	28 486 564
Utsatt skatt av merverdi (22%)	6 267 044



Lørenvangen Utbygging KS - konsern

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 **Pant og garantier**

Konsernet har stillet bankgarantier i henhold til §12 og §47 i Bustadoppføringslova samt garanti ovenfor entreprenør. Totalt garantibeløp utgjør kr 360 mill. pr. 31.12.22.

<i>Pantesikret gjeld</i>	2022	2021
Lån i DNB	409 495 627	214 610 086
Ubenyttet kredittramme	622 703 008	404 969 914

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Egenregiprojekt	741 619 425	301 371 618

All langsiktig gjeld forfaller innen 5 år fra balansedato.

I tillegg er uinnkallt selskapskapital stillet som sikkerhet med kr	52 500 000	52 500 000
---	------------	------------

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til komplementarselskapet.

Note 7 **Bankinnskudd**

	2022
Bundet på klientkonto hos eiendomsmegler	17 306 500

Note 8 **Andelskapital**

Konsernets andelskapital er kr. 57 500 000 og selskapet har følgende andelshavere:

<i>Andelshaver</i>	<i>Eierandel</i>
Lørenvangen Utbygging AS	10,0 %
USBL Utbygging AS	27,0 %
BMT Invest AS	9,0 %
Nannik Invest AS	9,0 %
Indigo Invest AS	9,0 %
Anfar Invest AS	9,0 %
Meteva AS	9,0 %
Ramstad AS	9,0 %
Benjan Holding AS	4,5 %
Titania Invest AS	4,5 %



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."

Vera Maike Marlene Houck

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-989646

IP: 80.64.xxx.xxx

2023-03-24 15:08:21 UTC



Bjørn Thorkildsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1337590

IP: 185.155.xxx.xxx

2023-03-24 17:28:13 UTC



Jørn Petter Wollebekk

Daglig leder

På vegne av: Lørenveien 51 AS

Serienummer: 9578-5999-4-3864506

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-03-25 11:27:18 UTC



Per Kristian Spone

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-546642

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-03-27 07:15:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C88H1-SGHNL-4OZ07-T57NW-0VVC-EYAC2

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>



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Årsberetning 2022

Lørenvangen Utbygging KS

Adresse: C/o Eiendomsplan Management As, 0275 OSLO

Org.nr: 915 419 992 MVA

Virksomhetens art

Konsenret og morselskapet Lørenvangen Utbygging KS driver med utvikling og salg av boligprosjektet Gregers Kvartal gjennom datterselskapet Lørenveien 51 AS. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Rettvisende oversikt

Morselskapet har økt sin egenkapital fra 2% til 7%. Økningen skyldes fortjeneste på internt aksjesalg av utfisjonerte tomter.

Konsernets omsetning i 2022 på 451 002 000 kroner er basert på salgsgrad og ferdiggrad i prosjekt Gregers Kvartal. Totalkapitalen var ved utgangen av året 761 541 891 kroner, sammenlignet med 302 948 258 kroner året før. Konsernets egenkapital pr. 31.12.2022 var 15% sammenlignet med 7 % i fjor.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Lørenvangen Utbygging KS's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Etter styrets oppfatning er boligprosjektet Gregers Kvartal i rute for å overlevere siste byggetrinn i løpet av 2024.

Finansiell risiko

Selskapets og konsernets finansielle risiko vurderes som lav. Det er i datterselskapet inngått totalentreprise med anerkjent og solid entreprenør. Mer enn 80 % av selskapets boligprosjekt er solgt og prosjektet er ferdig finansiert gjennom innvilget byggelånsramme.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Likestilling og diskriminering

Konsenret har ingen ansatte.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet egen styreansvarsforsikring.

Arbeidsmiljø

Konsenret har ingen ansatte.

Likestilling

Konsenret har ingen ansatte. Styret har hatt 3 medlemmer. Fordelingen blant styremedlemmene har vært 1 kvinne og 2 menn.



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Diskriminering

Konsernet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Selskapets boligprosjekt har standard "good" i BREEAM-NOR som er Norges fremste miljøsertifiseringssystem for bygg.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Overskuddet i Lørenvangen Utbygging KS på 128 862 841 kroner foreslås disponert som følger:

Overføringer annen egenkapital	117 245 344	kroner
Udekket tap	11 617 497	kroner

Oslo, 3. mars 2023

Styret for Lørenvangen Utbygging KS

Vera Maike Marlene Houck
styremedlem

Per Kristian Spone
styremedlem

Bjørn Thorkildsen
styreleder

Jørn Petter Wollebakk
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-M4XDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	178 921	118 757
Driftsresultat		-178 921	-118 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	129 075 360	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 927 453	5 601 587
Annen finansinntekt		2 407	7 305
Annen finanskostnad		4 963 458	5 535 846
Netto finansposter		129 041 762	73 046
Ordinært resultat før skattekostnad		128 862 841	-45 711
Årsresultat		128 862 841	-45 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		117 245 344	0
Udekket tap		11 617 497	-45 712
Sum disponert	4	128 862 841	-45 712

Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-M4XDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	51 764 540	102 687 047
Lån til foretak i samme konsern	3	208 450 890	106 830 483
Sum finansielle anleggsmidler		<u>260 215 430</u>	<u>209 517 530</u>
Sum anleggsmidler		<u>260 215 430</u>	<u>209 517 530</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>899 975</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>899 975</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>174 750</u>	<u>266 209</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 074 725</u>	<u>266 209</u>
Sum eiendeler		<u>261 290 155</u>	<u>209 783 739</u>

Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-M4XDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Ansvarskapital, innbetalt	4	57 500 000	57 500 000
Sum innskutt egenkapital	7	57 500 000	57 500 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	117 245 344	0
Udekket tap	4	0	-11 617 497
Sum opptjent egenkapital		117 245 344	-11 617 497
Sum egenkapital		174 745 344	45 882 503
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	81 198 635	158 580 000
Øvrig langsiktig gjeld		4 903 727	4 903 727
Sum annen langsiktig gjeld		86 102 362	163 483 727
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		39 704	20 001
Annen kortsiktig gjeld		402 745	397 508
Sum kortsiktig gjeld		442 449	417 509
Sum gjeld		86 544 811	163 901 236
Sum egenkapital og gjeld		261 290 155	209 783 739

Oslo, 3. mars 2023

Vera Maike Marlene Houck
styremedlem

Per Kristian Spone
styremedlem

Bjørn Thorkildsen
styreleder

Jørn Petter Wollebakk
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-MAXDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ikke gitt godtgjørelse til styret. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022	2021
Lovpålagt revisjon	80 344	32 750
Sum	<u>80 344</u>	<u>32 750</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-M4XDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Selskapet har hatt gevinst ved konserninternt salg av aksjer på kr 129 075 360.

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Lån til Lørenveien 51 AS	208 450 890	106 830 483

Lånet renteberegnes.

Note 4 - Egenkapital

	Ansvars- kapital	Ikke innkalt ansvarskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	110 000 000	-52 500 000	-11 617 497	45 882 503
Årsresultat	0	0	128 862 841	128 862 841
Egenkapital 31.12.	110 000 000	-52 500 000	117 245 344	174 745 344

Bundet kapital utgjør kr 44 mill.

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Lørenveien 51 AS	Oslo	100 %	100 %	131 210 464	132 495 867	51 764 540

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Lån i DNB	81 198 635	158 580 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Aksjer og andeler i datterselskap	51 764 540	102 687 047
Fordring på datterselskap	208 450 890	106 830 483
Sum	<u>260 215 430</u>	<u>209 517 530</u>

All langsiktig gjeld forfaller innen 5 år fra balansedato.

Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-M4XDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Noter til regnskapet for 2022

NOTE 7 - ANDELSKAPITAL

Selskapets andelskapital er kr. 57 500 000 og selskapet har følgende andelshavere:

<i>Andelshaver</i>	<i>Eierandel</i>
Lørenvangen Utbygging AS	10%
USBL Utbygging AS	27%
BMT Utvikling AS	9%
Nannik AS	9%
Indigo Invest AS	9%
Anfar Invest AS	9%
Meteva AS	9%
Ramstad AS	9%
Benjan Holding AS	4,5%
Titania Invest AS	4,5%
	%

Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-M4XDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H



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."

Vera Maike Marlene Houck

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-989646

IP: 80.64.xxx.xxx

2023-03-24 15:08:21 UTC



Bjørn Thorkildsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1337590

IP: 185.155.xxx.xxx

2023-03-24 17:28:13 UTC



Jørn Petter Wollebekk

Daglig leder

På vegne av: Lørenveien 51 AS

Serienummer: 9578-5999-4-3864506

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-03-25 11:27:18 UTC



Per Kristian Spone

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-546642

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-03-27 07:15:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UHX8L-M4XDL-QQ1AA-OY7NT-SDX8W-X7M5H

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>



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Årsberetning 2022

Lørenvangen Utbygging KS

Adresse: C/o Eiendomsplan Management AS, 0275 OSLO

Org.nr: 915 419 992 MVA

Virksomhetens art

Konsernet og morselskapet Lørenvangen Utbygging KS driver med utvikling og salg av boligprosjektet Gregers Kvartal gjennom datterselskapet Lørenveien 51 AS. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Rettsvisende oversikt

Morselskapet har økt sin egenkapital fra 2% til 7%. Økningen skyldes fortjeneste på internt aksjesalg av utfisjonerte tomter.

Konsernets omsetning i 2022 på 451 002 000 kroner er basert på salgsgrad og ferdiggrad i prosjekt Gregers Kvartal. Totalkapitalen var ved utgangen av året 761 541 891 kroner, sammenlignet med 302 948 258 kroner året før. Konsernets egenkapital pr. 31.12.2022 var 15% sammenlignet med 7 % i fjor.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av Lørenvangen Utbygging KS's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Etter styrets oppfatning er boligprosjektet Gregers Kvartal i rute for å overlevere siste byggetrinn i løpet av 2024.

Finansiell risiko

Selskapets og konsernets finansielle risiko vurderes som lav. Det er i datterselskapet inngått totalentreprise med anerkjent og solid entreprenør. Mer enn 80 % av selskapets boligprosjekt er solgt og prosjektet er ferdig finansiert gjennom innvilget byggelånsramme.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har ingen ansatte.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet egen styreansvarsforsikring.

Arbeidsmiljø

Konsernet har ingen ansatte.

Likestilling

Konsernet har ingen ansatte. Styret har hatt 3 medlemmer. Fordelingen blant styremedlemmene har vært 1 kvinne og 2 menn.



Lørenvangen Utbygging KS

Org.nr: 915 419 992

Diskriminering

Konsernet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Selskapets boligprosjekt har standard "good" i BREEAM-NOR som er Norges fremste miljøsertifiseringssystem for bygg.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Overskuddet i Lørenvangen Utbygging KS på 128 862 841 kroner foreslås disponert som følger:

Overføringer annen egenkapital	117 245 344	kroner
Udekket tap	11 617 497	kroner

Oslo, 3. mars 2023

Styret for Lørenvangen Utbygging KS

Vera Maike Marlene Houck
styremedlem

Per Kristian Spone
styremedlem

Bjørn Thorildsen
styreleder

Jørn Petter Wollebakk
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: ADWA2-VAVLK-G44KN-NMFMV-XHTED-84ZKP



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."

Vera Maike Marlene Houck

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-989646

IP: 80.64.xxx.xxx

2023-03-24 15:08:21 UTC



Bjørn Thorkildsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1337590

IP: 185.155.xxx.xxx

2023-03-24 17:28:13 UTC



Jørn Petter Wollebekk

Daglig leder

På vegne av: Lørenveien 51 AS

Serienummer: 9578-5999-4-3864506

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-03-25 11:27:18 UTC



Per Kristian Spone

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-546642

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-03-27 07:15:10 UTC



Penneo Dokumentnøkket: ADWA2-VAVLK-G-44KN-NVMFY-XHTED-84ZKP

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>



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Lørenvangen Utbygging KS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenvangen Utbygging KS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, og kontantstrømpoppstilling, 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 selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne dato 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 Internasjonalt 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksnr.: 967645354



Revisjonspartner

fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til



Revisjonspartner

hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

OSLO, 12. april 2023
Revisjonspartner AS



Trold Ryland
Statsautorisert revisor