



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 180 566
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 51 AS
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS
Engbrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jørn Wollebekk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		79 388 000	
Leieinntekt fast eiendom		145 989	711 108
Annen driftsrelatert inntekt		20 417	71 244
Annen driftsinntekt		166 406	782 352
Sum inntekter		79 554 406	782 352
Kostnader			
Utlagte felleskostnader		189 230	387 916
Lønnskostnad	3	219 325	224 350
Annen driftskostnad	3	46 667 789	2 602 961
Sum kostnader		47 076 344	3 215 228
Driftsresultat		32 478 062	-2 432 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 221	16 280
Sum finansinntekter		16 221	16 280
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 601 587	4 205 003
Annen finanskostnad		4 225 484	
Sum finanskostnader		9 827 071	4 205 003
Netto finans		-9 810 850	-4 188 723
Ordinært resultat før skattekostnad		22 667 212	-6 621 599
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 993 387	-1 456 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 673 825	-5 164 847
Årsresultat		17 673 825	-5 164 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	4		-5 164 847
Overføringer annen egenkapital	4	17 673 825	
Sum overføringer og disponeringer		17 673 825	-5 164 847



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 804 497	7 797 884
Sum immaterielle eiendeler		2 804 497	7 797 884
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5		1 794 000
Sum varige driftsmidler			1 794 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 000	
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	
Sum anleggsmidler		2 854 497	9 591 884
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6	226 668 727	121 751 751
Fordringer			
Andre fordringer		0	287 546
Sum fordringer		0	287 546
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 432	539 028
Sum omløpsmidler		227 929 159	122 578 325
SUM EIENDELER		230 783 656	132 170 209

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	2, 4	100 000	100 000
Overkurs	4	824 360	824 360
Sum innskutt egenkapital		924 360	924 360
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 673 825	
Sum opptjent egenkapital		17 673 825	
Sum egenkapital		18 598 185	924 360
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	106 830 483	128 648 896
Øvrig langsiktig gjeld		106 830 483	128 648 896
Sum annen langsiktig gjeld		106 830 483	128 648 896
Sum langsiktig gjeld		213 660 966	257 297 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 030 086	
Leverandørgjeld		7 390 106	2 283 503
Skyldige offentlige avgifter			11 313
Annen kortsiktig gjeld		41 934 797	302 137
Sum kortsiktig gjeld		105 354 988	2 596 953
Sum gjeld		212 185 471	131 245 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 783 656	132 170 209



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 506365

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 180 566
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 51 AS
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS
Engbrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jørn Wollebekk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 915 180 566
LØRENVEIEN 51 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		79 388 000	
Leieinntekt fast eiendom		145 989	711 108
Annen driftsrelatert inntekt		20 417	71 244
Annen driftsinntekt		166 406	782 352
Sum inntekter		79 554 406	782 352
Kostnader			
Utlagte felleskostnader		189 230	387 916
Lønnskostnad	3	219 325	224 350
Annen driftskostnad	3	46 667 789	2 602 961
Sum kostnader		47 076 344	3 215 228
Driftsresultat		32 478 062	-2 432 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		16 221	16 280
Sum finansinntekter		16 221	16 280
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 601 587	4 205 003
Annen finanskostnad		4 225 484	
Sum finanskostnader		9 827 071	4 205 003
Netto finans		-9 810 850	-4 188 723
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 993 387	-1 456 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 673 825	-5 164 847
Årsresultat		17 673 825	-5 164 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	4		-5 164 847
Overføringer annen egenkapital	4	17 673 825	
Sum overføringer og disponeringer		17 673 825	-5 164 847



Sum egenkapital	18 598 185	924 360
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	5 106 830 483	128 648 896
Øvrig langsiktig gjeld	106 830 483	128 648 896
Sum annen langsiktig gjeld	106 830 483	128 648 896
Sum langsiktig gjeld	213 660 966	257 297 792
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 030 086	
Leverandørgjeld	7 390 106	2 283 503
Skyldige offentlige		
avgifter		11 313
Annen kortsiktig gjeld	41 934 797	302 137
Sum kortsiktig gjeld	105 354 988	2 596 953
Sum gjeld	212 185 471	131 245 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	230 783 656	132 170 209



Organisasjonsnr: 915 180 566
LØRENVEIEN 51 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Lørenvangen Utbygging KS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	194650.00	175000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24675.00	49350.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	219325.00	224350.00

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til styremedlemmer eller aksjeeiere.

Det er utbetalt styrehonorar i 2021 med kr 175.000 som ble avsatt i 2020. Det er gjort avsetning for styrehonorar i 2021 med kr 175.000.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	73137.00	72394.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Lørenveien 51 AS

Org.nr: 915 180 566

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Lørenvangen Utbygging KS	100	100 %	100 %



Lørenveien 51 AS

Org.nr: 915 180 566

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	194 650	175 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	49 350
Sum	219 325	224 350

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet 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 2021 med kr 175.000 som ble avsatt i 2020. Det er gjort avsetning for styrehonorar i 2021 med kr 175.000.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	73 137	72 394

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	824 360	0	924 360
Årsresultat	0	0	17 673 825	17 673 825
Egenkapital 31.12.	100 000	824 360	17 673 825	18 598 185

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	Lørenvengen Utbygging KS	
	2021	2020
Sikret ved pant eller lignende	106 830 483	128 648 896

Lånet er renteberegnet med 3,5% i 2021. Selskapets eiendommer som har en bokført verdi på kr 227 mill. er stillet som sikkerhet til fordel for morselskapet.



Lørenveien 51 AS

Org.nr: 915 180 566

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Varer

Selskapets eiendommer er nå omregulering til boligformål. Eiendommen Lørenvengen 14 er i 2021 revet og tomten overført varelager da denne anvendes i et boligprosjekt sammen med eiendommen Lørenveien 51. Det er planlagt 3 byggetrinn med tilsammen 258 boliger. Byggetrinn 1 med 96 boliger har hatt byggestart. Byggetrinn 2 og 3 er planlagt med oppstart i hhv. mai og august i 2022. Samlede aktiverte verdier er på kr 226 mill. hvorav tomtekjøp utgjør kr 104 mill. og aktiverte utviklingsverdier kr 122 mill.

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	4 993 387	-1 456 752
Årets totale skattekostnad	<u>4 993 387</u>	<u>-1 456 752</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	22 667 212	-6 621 599
Permanente forskjeller	30 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-53 166 860</u>	<u>-313 102</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-30 469 648</u>	<u>-6 934 701</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-3 504 744	-5 389 325
Varebeholdning	53 834 431	-3 576 050
Gevinst- og tapskonto	<u>-6 128 202</u>	<u>0</u>
Sum	<u>44 201 485</u>	<u>-8 965 375</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-56 949 199</u>	<u>-26 479 551</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-12 747 714</u>	<u>-35 444 926</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-2 804 497	-7 797 884



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Lørenveien 51 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styret og daglig leders 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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

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



Revisjonspartner

blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 17. juni 2022

Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor