



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 392 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENFARET EIENDOM II AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 917392145

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023                | 2022                |
|---|------|---------------------|---------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |                     |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                     |
| Leieinntekt   | 1    | 109 468 075         | 93 538 565          |
| Annen driftsinntekt   | 1    | 31 250 639          | 4 378 622           |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>140 718 713</b>  | <b>97 917 187</b>   |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                     |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 2    | 85 200 325          | 77 407 558          |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 385 229 267         | 398 364 059         |
| Annen driftskostnad   | 3, 4 | 49 532 557          | 32 914 923          |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>519 962 149</b>  | <b>508 686 540</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-379 243 436</b> | <b>-410 769 352</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |                     |
| Annen renteinntekt  |      | 1 907               | 2 552               |
| Annen finansinntekt   |      | 19 464              | 1 030 574           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>21 370</b>       | <b>1 033 126</b>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 5    | 233 845 558         | 225 969 352         |
| Annen rentekostnad  |      |                     | 54 294              |
| Annen finanskostnad   |      | 1 258               | 8 442               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>233 846 816</b>  | <b>226 032 088</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-233 825 446</b> | <b>-224 998 962</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-613 068 882</b> | <b>-635 768 315</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 6    | -134 874 604        | -139 869 029        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 7    | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>         | <b>2022</b>         |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                     |                     |
| Overført til udekket tap                 |             | -478 194 278        | -495 899 286        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023                 | 2022                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 368 283 837          | 233 409 233          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>368 283 837</b>   | <b>233 409 233</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2    | 2 743 987 931        | 3 106 667 817        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>2 743 987 931</b> | <b>3 106 667 817</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>3 112 271 768</b> | <b>3 340 077 050</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                   |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                      |                      |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 126 630 752          | 74 501 256           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>126 630 752</b>   | <b>74 501 256</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 8    | 20 502 518           | 54 749 490           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>20 502 518</b>    | <b>54 749 490</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>147 133 270</b>   | <b>129 250 747</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>3 259 405 038</b> | <b>3 469 327 796</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                      |                      |
| Aksjekapital                                   | 9    | 1 000 000            | 1 000 000            |
| Overkurs                                       |      | 252 122 080          | 252 122 080          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>253 122 080</b>   | <b>253 122 080</b>   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                | <b>Note</b> | <b>2023</b>          | <b>2022</b>          |
|------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>        |             |                      |                      |
| Udekket tap                        | 7           |                      | -712 405 437         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>    |             |                      | <b>-712 405 437</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>             |             | <b>253 122 080</b>   | <b>-459 283 357</b>  |
| <b>Gjeld</b>                       |             |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>            |             |                      |                      |
| Utsatt skatt                       | 6           |                      |                      |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>      |             |                      |                      |
| Langsiktig gjeld til konserselskap | 5           | 2 931 521 883        | 3 912 276 040        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>  |             | <b>2 931 521 883</b> | <b>3 912 276 040</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>        |             | <b>2 931 521 883</b> | <b>3 912 276 040</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |             |                      |                      |
| Leverandørgjeld                    |             | 9 062 471            | 8 309 951            |
| Betalbar skatt                     | 6           |                      |                      |
| Skyldig offentlige avgifter        |             |                      | -187 726             |
| Annen kortsiktig gjeld             |             | 65 698 603           | 8 212 887            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>        |             | <b>74 761 075</b>    | <b>16 335 113</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                   |             | <b>3 006 282 958</b> | <b>3 928 611 153</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |             | <b>3 259 405 038</b> | <b>3 469 327 796</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 662181

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 392 145  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENFARET EIENDOM II AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024

---

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



Organisasjonsnr: 917 392 145  
LØRENFARET EIENDOM II AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023                | 2022                |
|---|------|---------------------|---------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |                     |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                     |
| Leieinntekt   | 1    | 109 468 075         | 93 538 565          |
| Annen driftsinntekt   | 1    | 31 250 639          | 4 378 622           |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>140 718 713</b>  | <b>97 917 187</b>   |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                     |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 2    | 85 200 325          | 77 407 558          |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 385 229 267         | 398 364 059         |
| Annen driftskostnad   | 3, 4 | 49 532 557          | 32 914 923          |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>519 962 149</b>  | <b>508 686 540</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-379 243 436</b> | <b>-410 769 352</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |                     |
| Annen renteinntekt  |      | 1 907               | 2 552               |
| Annen finansinntekt   |      | 19 464              | 1 030 574           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>21 370</b>       | <b>1 033 126</b>    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 5    | 233 845 558         | 225 969 352         |
| Annen rentekostnad  |      |                     | 54 294              |
| Annen finanskostnad   |      | 1 258               | 8 442               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>233 846 816</b>  | <b>226 032 088</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-233 825 446</b> | <b>-224 998 962</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      |                     |                     |
| Skattekostnad på resultat                                     | 6    | -613 068 882        | -635 768 315        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-134 874 604</b> | <b>-139 869 029</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 7    | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                     |                     |
| Overført til udekket tap                                      |      | -478 194 278        | -495 899 286        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |      | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |





Organisasjonsnr: 917 392 145  
LØRENFARET EIENDOM II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

| Note | 2023 | 2022 |
|------|------|------|
|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                                   |   |                    |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Utsatt skattefordel               | 6 | 368 283 837        | 233 409 233        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   | <b>368 283 837</b> | <b>233 409 233</b> |

##### Varige driftsmidler

|  |   |                      |                      |
|--|---|----------------------|----------------------|
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom | 2 | 2 743 987 931        | 3 106 667 817        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         |   | <b>2 743 987 931</b> | <b>3 106 667 817</b> |

|                          |  |                      |                      |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>3 112 271 768</b> | <b>3 340 077 050</b> |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                                 |  |                    |                   |
|---------------------------------|--|--------------------|-------------------|
| Andre kortsiktige<br>fordringer |  | 126 630 752        | 74 501 256        |
| <b>Sum fordringer</b>           |  | <b>126 630 752</b> | <b>74 501 256</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   | 8 | 20 502 518        | 54 749 490        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |   | <b>20 502 518</b> | <b>54 749 490</b> |

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>147 133 270</b> | <b>129 250 747</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

|                      |  |                      |                      |
|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>3 259 405 038</b> | <b>3 469 327 796</b> |
|----------------------|--|----------------------|----------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |   |                    |                    |
|---------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                    | 9 | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Overkurs                        |   | 252 122 080        | 252 122 080        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |   | <b>253 122 080</b> | <b>253 122 080</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |   |  |                     |
|---------------------------------|---|--|---------------------|
| Udekket tap                     | 7 |  | -712 405 437        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |   |  | <b>-712 405 437</b> |

|                        |  |                    |                     |
|------------------------|--|--------------------|---------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>253 122 080</b> | <b>-459 283 357</b> |
|------------------------|--|--------------------|---------------------|

#### Gjeld



|  |   |                      |                      |
|--|---|----------------------|----------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>                |   |                      |                      |
| Utsatt skatt                           | 6 |                      |                      |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |   |                      |                      |
| Langsiktig gjeld til<br>konserseelskap | 5 | 2 931 521 883        | 3 912 276 040        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |   | <b>2 931 521 883</b> | <b>3 912 276 040</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>            |   | <b>2 931 521 883</b> | <b>3 912 276 040</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |   |                      |                      |
| Leverandørgjeld                        |   | 9 062 471            | 8 309 951            |
| Betalbar skatt                         | 6 |                      |                      |
| Skyldig offentlige avgifter            |   |                      | -187 726             |
| Annen kortsiktig gjeld                 |   | 65 698 603           | 8 212 887            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |   | <b>74 761 075</b>    | <b>16 335 113</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                       |   | <b>3 006 282 958</b> | <b>3 928 611 153</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |   | <b>3 259 405 038</b> | <b>3 469 327 796</b> |



Organisasjonsnr: 917 392 145  
LØRENFARET EIENDOM II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

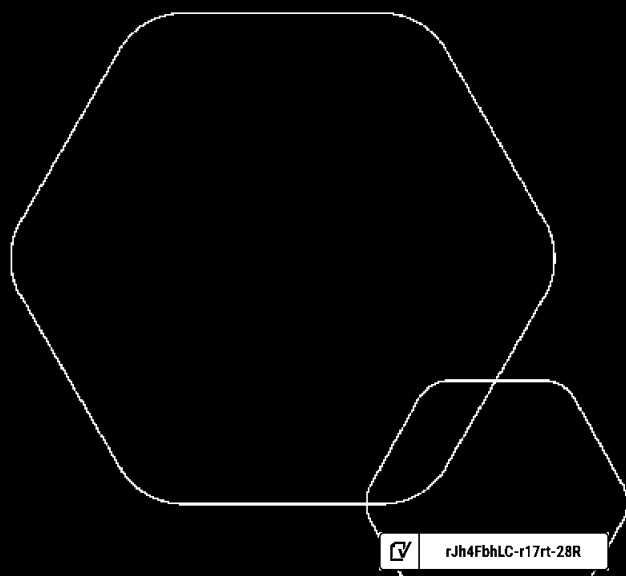
|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------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



# Årsregnskap 2023

## Lørenfaret Eiendom II AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 392 145

 rJh4FbhLC-r17rt-28R



## Lørenfaret Eiendom II AS

### ÅRSBERETNING 2023 FOR LØRENFARET EIENDOM II AS

#### Virksomhetens art

Lørenfaret Eiendom II AS sitt formål er å eie og drive eiendommer. Forretningsfører for selskapet er Malling & Co Forvaltning AS.. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### Selskapets utvikling og resultat

Selskapet har hatt en omsetning i 2023 på kr 140 718 713, mot kr 97 917 187 i 2022. I 2023 har selskapet hatt kostnader på kr 519 962 149, kostnader i 2022 var kr 508 686 540. Dette gir et driftsresultat i 2023 på kr -379 243 436, mot kr -410 769 352 i 2022. Selskapet har i 2023 netto finanskostnader på kr 233 825 446 mot netto finanskostnader på kr 224 998 962 i 2022. Dette gir et ordinært resultat på kr -478 194 278 i 2023 sammenlignet med kr -495 899 286 i 2022. Selskapet har en egenkapital på kr 253 122 080 og utgjør 7,77 % av totalkapital, mot kr -459 283 357 som utgjorde -13,24 % av totalkapitalen i 2022. Selskapet har langsiktig gjeld på kr 2 931 521 883 i 2023, mot kr 3 912 276 040 i 2022.

Utviklingen i omsetning, resultat og egenkapital er som forventet og er tilfredsstillende i forhold til selskapets aktivitet og løpende forpliktelser.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet er i 2023 kr -136 218 451 mot kr -36 520 335 i 2022. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter er kr -107 874 080 i 2023, sammenlignet med kr -215 826 281 i 2022. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er kr 209 845 558 i 2023, mot kr 297 969 352 i 2022. Dette gir en netto endring i kontanter for 2023 på kr -34 246 973. I 2022 var netto endring i kontanter kr 45 622 736. Ved utgangen av 2023 var kontantbeholdningen i selskapet 20 502 518. Likviditeten i selskapet anses tilstrekkelig for å betjene selskapets aktiviteter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

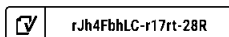
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

#### Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Selskapet er utsatt for flere ulike typer risiko – heriblant operasjonell risiko og markedsrisiko. Kjernevirksomheten til selskapet er å eie og drive eiendommer og det meste av risikoen er derfor knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

#### Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for finansiell risiko knyttet til leietakerne på eiendommen. Ettersom selskapet gjennom året har fordringer på alle leietakerne, og husleie innbetales i starten av hvert kvartal anses denne kredittrisikoen for å være lav. Den løpende likviditeten i selskapet er god, og ettersom selskapet kun har gjeldt il morselskap anses risikoen vedrørende likviditet for begrenset.





## Lørenfaret Eiendom II AS

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt eller avsatt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styremedlemmer. Styret består av tre menn og ingen kvinner. Selskapets ledelse foretar en løpende vurdering av behovet for likestillingstiltak. Frem til nå har ledelsen ikke funnet det nødvendig å gjennomføre særskilte tiltak.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet. Selskapet tilstreber kildesortering av avfall på sine eiendommer og arbeider bevisst for å fremme energiøkonomiske tiltak. Slik styret ser det har derfor ikke selskapets virksomhet mer negative miljøpåvirkninger enn hva som er normalt for denne type virksomhet.

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer i konsernspissen Oslo Pensjonsforsikring AS (OPF) som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og ledende ansatte kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer, varamedlemmer og ansatte i OPF inkludert alle datterselskaper kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet og dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Lørenfaret Eiendom II AS har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

### Årsresultat og disponeringer

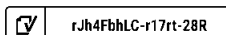
I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -478 194 278 som foreslås overført til annen egenkapital.

Oslo, 28.06.2024

Styret i Lørenfaret Eiendom II AS

Richard Groven  
styremedlem

Paul Børseth  
styreleder





### RESULTATREGNSKAP

#### LØRENFARET EIENDOM II AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                     | Note     | 2023                | 2022                |
|---|----------|---------------------|---------------------|
| Leieinntekt   | 1        | 109 468 075         | 93 538 565          |
| Annen driftsinntekt                                   | 1        | 31 250 639          | 4 378 622           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |          | <b>140 718 713</b>  | <b>97 917 187</b>   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2        | 85 200 325          | 77 407 558          |
| Nedskrivning driftsmidler                             |          | 385 229 267         | 398 364 059         |
| Annen driftskostnad                                   | 3, 4     | 49 532 557          | 32 914 923          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |          | <b>519 962 149</b>  | <b>508 686 540</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |          | <b>-379 243 436</b> | <b>-410 769 352</b> |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>              |          |                     |                     |
| Annen renteinntekt                                    |          | 1 907               | 2 552               |
| Annen finansinntekt                                   |          | 19 464              | 1 030 574           |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              | 5        | 233 845 558         | 225 969 352         |
| Annen rentekostnad                                    |          | 0                   | 54 294              |
| Annen finanskostnad                                   |          | 1 258               | 8 442               |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |          | <b>-233 825 446</b> | <b>-224 998 962</b> |
| Resultat før skattekostnad                            |          | -613 068 882        | -635 768 315        |
| Skattekostnad på resultat                             | 6        | -134 874 604        | -139 869 029        |
| <b>Årsresultat</b>                                    | <b>7</b> | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>                                   |          |                     |                     |
| Overført til udekket tap                              |          | -478 194 278        | -495 899 286        |
| <b>Sum overføringer</b>                               |          | <b>-478 194 278</b> | <b>-495 899 286</b> |



### BALANSE

#### LØRENFARET EIENDOM II AS

| EIENDELER                           | Note | 2023                 | 2022                 |
|-------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                 | 6    | 368 283 837          | 233 409 233          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>   |      | <b>368 283 837</b>   | <b>233 409 233</b>   |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2    | 2 743 987 931        | 3 106 667 817        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>2 743 987 931</b> | <b>3 106 667 817</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>3 112 271 768</b> | <b>3 340 077 050</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |      |                      |                      |
| <b>FORDRINGER</b>                   |      |                      |                      |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 126 630 752          | 74 501 256           |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>126 630 752</b>   | <b>74 501 256</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        | 8    | 20 502 518           | 54 749 490           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>147 133 270</b>   | <b>129 250 747</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>3 259 405 038</b> | <b>3 469 327 796</b> |



### BALANSE

#### LØRENFARET EIENDOM II AS

| EGENKAPITAL OG GJELD               | Note | 2023                 | 2022                 |
|------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |      |                      |                      |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>        |      |                      |                      |
| Aksjekapital                       | 9    | 1 000 000            | 1 000 000            |
| Overkurs                           |      | 252 122 080          | 252 122 080          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>    |      | <b>253 122 080</b>   | <b>253 122 080</b>   |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>        |      |                      |                      |
| Udekket tap                        | 7    | 0                    | -712 405 437         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>    |      | <b>0</b>             | <b>-712 405 437</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>             |      | <b>253 122 080</b>   | <b>-459 283 357</b>  |
| <b>GJELD</b>                       |      |                      |                      |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>      |      |                      |                      |
| Langsiktig gjeld til konserselskap | 5    | 2 931 521 883        | 3 912 276 040        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>  |      | <b>2 931 521 883</b> | <b>3 912 276 040</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |      |                      |                      |
| Leverandørgjeld                    |      | 9 062 471            | 8 309 951            |
| Skyldig offentlige avgifter        |      | 0                    | -187 726             |
| Annen kortsiktig gjeld             |      | 65 698 603           | 8 212 887            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>        |      | <b>74 761 075</b>    | <b>16 335 113</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                   |      | <b>3 006 282 958</b> | <b>3 928 611 153</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>    |      | <b>259 405 038</b>   | <b>469 327 796</b>   |

Oslo, 28.06.2024

Styret i Lørenfaret Eiendom II AS

Richard Groven  
styremedlem

Paul Børseth  
styreleder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### LØRENFARET EIENDOM II AS

|  | Note | 2023                | 2022                |
|--|------|---------------------|---------------------|
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>       |      |                     |                     |
| Resultat før skattekostnad                                 |      | -613 068 882        | -635 768 315        |
| Ordinære avskrivninger                                     |      | 85 200 325          | 77 407 558          |
| Nedskrivning anleggsmidler                                 |      | 385 229 267         | 398 364 059         |
| Endring i kundefordringer                                  |      | 0                   | 5 650 546           |
| Endring i leverandørgjeld                                  |      | 752 520             | -67 082 275         |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                     |      | 5 668 319           | 184 908 092         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>    |      | <b>-136 218 451</b> | <b>-36 520 335</b>  |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>         |      |                     |                     |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler               |      | 107 874 080         | 215 826 281         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>      |      | <b>-107 874 080</b> | <b>-215 826 281</b> |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>        |      |                     |                     |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld            |      | 0                   | 72 000 000          |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld           |      | 24 000 000          | 0                   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                   |      | 233 845 558         | 225 969 352         |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>     |      | <b>209 845 558</b>  | <b>297 969 352</b>  |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter           |      | -34 246 973         | 45 622 736          |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel     |      | 54 749 490          | 9 126 754           |
| <b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b> |      | <b>20 502 518</b>   | <b>54 749 490</b>   |



## Lørenfaret Eiendom II AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

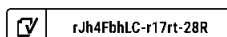
### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING





## Lørenfaret Eiendom II AS

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

### NOTE 1 INNTEKTER

|                         | 2023               | 2022              |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Inntekter i Oslo</b> |                    |                   |
| Leieinntekter           | 109 468 075        | 93 538 565        |
| Andre inntekter         | 31 250 639         | 4 378 622         |
| <b>Sum</b>              | <b>140 718 713</b> | <b>97 917 187</b> |

### NOTE 2 ANLEGGSMIDLER

|                                     | Bygg                 | Tekniske anlegg      | Tomt               | Leietaker-tilpasning | Anlegg under utførelse | Totalt               |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2023         | 1 350 701 952        | 949 154 492          | 482 720 528        | 192 011 231          | 646 463 130            | 3 621 051 333        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler         | 365 068 863          | 243 690 604          | 33 176 092         | 48 247 017           | -582 432 868           | 107 749 707          |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>  | <b>1 715 770 815</b> | <b>1 192 845 096</b> | <b>515 896 620</b> | <b>240 258 248</b>   | <b>64 030 262</b>      | <b>3 728 801 040</b> |
| Akkumulerte avskrivninger           | 33 731 459           | 118 671 449          | 0                  | 48 816 874           | 0                      | 201 219 783          |
| Akkumulerte nedskrivninger          | 411 909 960          | 286 911 187          | 84 772 179         |                      |                        | 783 593 326          |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b> | <b>1 270 129 395</b> | <b>787 262 460</b>   | <b>431 124 440</b> | <b>191 441 374</b>   | <b>64 030 262</b>      | <b>2 743 987 931</b> |
| Årets avskrivninger                 | 13 507 020           | 47 468 011           |                    | 24 225 294           | 0                      | 85 200 325           |
| Årets nedskrivninger                | 199 290 575          | 143 330 882          | 42 607 871         |                      |                        | 385 229 327          |
| Økonomisk levetid                   | 100 år               | 20 år                |                    | 5 - 20 år            |                        |                      |
| Avskrivningsplan                    | Lineær               | Lineær               |                    | Lineær               |                        |                      |



## Lørenfaret Eiendom II AS

### NOTE 3 DRIFTSKOSTNADER

|                             | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Forvaltningshonorar         | 11 760 833        | 3 052 666         |
| Eiendomsskatt               | 493 690           | 234 576           |
| Meglerhonorar, utleie       | 1 451 391         | 947 808           |
| Vedlikeholdsandel           | 6 784 771         | 2 779 974         |
| Drift av smartbygg          | 12 884 570        | 10 034 184        |
| Forsikringspremie           | 1 310 292         | 333 991           |
| Eiers andel felleskostnader | 5 007 261         | 7 479 294         |
| Andre driftskostnader       | 9 839 749         | 8 052 432         |
| <b>Sum driftskostnader</b>  | <b>49 532 557</b> | <b>32 914 923</b> |

### NOTE 4 ANSATTE OG GODTGJØRELSER

Selskapet hadde ingen ansatte i 2023. Forretningsførselen ivaretas av Malling & Co Forvaltning AS. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller honorar til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor utgjorde kr. 201 782 i 2023, hvorav kr. 47 672 gjelder ordinær revisjon og øvrige revisjonshandlinger .utgjorde de resterende kr. 154 110.

### NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

|                                 | <b>2023</b>          | <b>2022</b>          |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum</b>                      | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Gjeld</b>                    |                      |                      |
| Lån fra foretak i samme konsern | 2 931 521 883        | 3 912 276 040        |
| <b>Sum</b>                      | <b>2 931 521 883</b> | <b>3 912 276 040</b> |

Lånets rentesats er fast på 6% og årets rentekostnad er på kr 233 845 558. Lånets forfallsdato er 31.12.2027 og lånet løper avdragsfritt i låneperioden. Låntaker har rett til hel eller delvis innfrielse av lånet før denne dato.



## Lørenfaret Eiendom II AS

### NOTE 6 SKATT

| <u>Årets skattekostnad</u>               | <u>2023</u>         | <u>2022</u>         |
|--|---------------------|---------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                     |                     |
| Betalbar skatt                           | 0                   | 0                   |
| Endring i utsatt skatt                   | -134 874 604        | -139 869 029        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-134 874 604</b> | <b>-139 869 029</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                     |                     |
| Resultat før skatt                       | -613 068 882        | -635 768 315        |
| Permanente forskjeller                   | 2 500               | 0                   |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 244 148 296         | 345 222 229         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-368 918 086</b> | <b>-290 546 086</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                     |                     |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                   | 0                   |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| Beregning av effektiv skattesats         |                     |                     |
| Resultat før skatt                       | -613 068 882        | -635 768 315        |
| Beregnet skatt av resultat før skatt     | -134 875 154        | -139 869 029        |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller   | 550                 | 0                   |
| <b>Sum</b>                               | <b>-134 874 604</b> | <b>-139 869 029</b> |
| Effektiv skattesats                      | 22,0 %              | 22,0 %              |

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

|   | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           | <u>Endring</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler                     | -518 737 978          | -201 316 738          | 317 421 240        |
| Fordringer                              | 59 097 818            | 0                     | -59 097 818        |
| Gevinst – og tapskonto                  | -56 700 505           | -70 875 631           | -14 175 126        |
| <b>Sum</b>                              | <b>-516 340 665</b>   | <b>-272 192 369</b>   | <b>244 148 296</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -1 157 676 778        | -788 758 692          | 368 918 086        |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-1 674 017 443</b> | <b>-1 060 951 061</b> | <b>613 066 382</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-368 283 837</b>   | <b>-233 409 233</b>   | <b>134 874 604</b> |



## Lørenfaret Eiendom II AS

### NOTE 7 EGENKAPITAL

|                       | Aksjekapital     | Overkurs           | Udekket tap   | Sum egenkapital    |
|-----------------------|------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2022        | 1 000 000        | 252 122 080        | -712 405 437  | -459 283 357       |
| Årets resultat        |                  |                    | -478 194 278  | -478 194 278       |
| Konsernbidrag mottatt |                  |                    | 1 190 599 715 | 1 190 599 715      |
| <b>Pr 31.12.2023</b>  | <b>1 000 000</b> | <b>252 122 080</b> | <b>0</b>      | <b>253 122 080</b> |

Selskapets egenkapital er tapt. Negativ egenkapital vurderes som forbigående. Selskapet er finansiert via morselskap. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Morselskap vil sørge for at selskapet tilføres nødvendig kapital.

### NOTE 8 BANKINNSKUDD

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2023.

### NOTE 9 AKSJEKAPITAL, AKSJONÆRER M.V.

Aksjekapitalen i Lørenfaret Eiendom II AS pr. 31.12 består av:

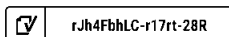
|                 | Antall           | Pålydende | Balanseført      |
|-----------------|------------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 000        | 1         | 1 000 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>1 000 000</b> | <b>1</b>  | <b>1 000 000</b> |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2023:

|                            | Ordinære         | Sum antall       | Eierandel    | Stemmeandel  |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Oslo Pensjonsforsikring AS | 1 000 000        | 1 000 000        | 100 %        | 100 %        |
| <b>Totalt</b>              | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

Lørenfaret Eiendom II AS sitt morselskap er Oslo Pensjonsforsikring AS, St. Olavs plass 5, 0165 OSLO, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.





COMPLETED BY ALL:  
01.07.2024 15:14

SENT BY OWNER:  
Espen Urdahl - 28.06.2024 11:58

DOCUMENT ID:  
r17rt-28R

ENVELOPE ID:  
rJh4FbhLC-r17rt-28R

## Document history

DOCUMENT NAME:  
20240628 Lørenfare Eiendom II AS Årsregnskap 2023.pdf  
12 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
20240628 Lørenfare Eiendom II AS Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-Hyg4LtWh8C.pdf  
20240628 Lørenfare Eiendom II AS Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-BkeywK-3UR.pdf

### Activity log

| RECIPIENT                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (OET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| Paul Børseth<br>Paul.Borseth@opf.no     | Signed<br>Authenticated | 28.06.2024 12:08<br>28.06.2024 12:07 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 64/12/07)<br>IP: 62.92.224.106 |
| Richard Groven<br>Richard.Groven@opf.no | Signed<br>Authenticated | 01.07.2024 15:14<br>01.07.2024 15:12 | eID<br>Low | Norwegian BankID (DOB: 65/11/26)<br>IP: 62.92.224.106 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Til generalforsamlingen i Lørenfaret Eiendom II AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenfaret Eiendom II AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 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 gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

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



#### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 28. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Steffensen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Lørenfaret Eiendom II AS

**Signers:**

| <b>Name</b>        | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|--------------------|---------------|------------------|
| Steffensen, Thomas | BANKID        | 2024-06-28 12:17 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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