



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 368 411
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØRENSKOG HAGEBY UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 48
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Petter Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	453 321 966	255 593 456
Annen driftsinntekt	1		
Sum inntekter		453 321 966	255 593 456
Kostnader			
Varekostnad	2, 3	375 440 688	205 037 664
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	57 285	201 677
Sum kostnader		375 497 972	205 239 341
Driftsresultat		77 823 993	50 354 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		116 863 287	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	143 391	155 838
Sum finansinntekter		117 006 678	155 838
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	438 648	228 162
Sum finanskostnader		438 648	228 162
Netto finans		116 568 030	-72 323
Ordinært resultat før skattekostnad		194 392 023	50 281 792
Skattekostnad på resultat	6	15 931 009	11 061 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		178 461 014	39 219 798
Årsresultat	7	178 461 014	39 219 798
Årsresultat etter minoritetsinteresser		178 461 014	39 219 798
Totalresultat		178 461 014	39 219 798
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	178 461 014	39 219 798



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		178 461 014	39 219 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	402 678 967	282 325 680
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	5	17 190	2 275 390
Sum finansielle anleggsmidler		402 696 157	284 601 070
Sum anleggsmidler		402 696 157	284 601 070
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 3	617 838 495	283 344 497
Fordringer			
Kundefordringer		502 700	877 700
Andre kortsiktige fordringer	2	158 123 421	80 100 393
Sum fordringer		158 626 121	80 978 093
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 065 071	64 065 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 065 071	64 065 866
Sum omløpsmidler		812 529 687	428 388 456
SUM EIENDELER		1 215 225 844	712 989 526

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	120 000	120 000
Overkurs	7	514 940 000	514 940 000
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		515 060 000	515 060 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	240 720 617	62 259 602
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		240 720 617	62 259 602
Sum egenkapital		755 780 617	577 319 602
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	33 491 409	17 560 400
Sum avsetninger for forpliktelser		33 491 409	17 560 400
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	294 034 517	
Øvrig langsiktig gjeld		97 194 516	97 994 516
Sum annen langsiktig gjeld		391 229 033	97 994 516
Sum langsiktig gjeld		424 720 442	115 554 916
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	34 624 086	19 094 405
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		69 450	
Annen kortsiktig gjeld		31 250	1 020 603
Sum kortsiktig gjeld		34 724 786	20 115 008
Sum gjeld		459 445 227	135 669 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 215 225 844	712 989 526



Årsregnskap 2022

Lørenskog Hageby Utvikling AS

Org.nr.: 924 368 411



Resultatregnskap

Lørenskog Hageby Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1, 2	453 321 966	255 593 456
Sum driftsinntekter		453 321 966	255 593 456
Varekostnad	2, 3	375 440 688	205 037 664
Annen driftskostnad	4	57 285	201 677
Sum driftskostnader		375 497 972	205 239 341
Driftsresultat		77 823 993	50 354 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		116 863 287	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	143 391	155 838
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	438 648	228 162
Resultat av finansposter		116 568 030	-72 323
Resultat før skattekostnad		194 392 023	50 281 792
Skattekostnad på resultat	6	15 931 009	11 061 994
Årsresultat	7	178 461 014	39 219 798
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	178 461 014	39 219 798
Sum overføringer		178 461 014	39 219 798



Balanse

Lørenskog Hageby Utvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	402 678 967	282 325 680
Lån til foretak i samme konsern	5	17 190	2 275 390
Sum finansielle anleggsmidler		402 696 157	284 601 070
Sum anleggsmidler		402 696 157	284 601 070
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	3	617 838 495	283 344 497
Fordringer			
Kundefordringer		502 700	877 700
Andre kortsiktige fordringer	2	158 123 421	80 100 393
Sum fordringer		158 626 121	80 978 093
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 065 071	64 065 866
Sum omløpsmidler		812 529 687	428 388 456
Sum eiendeler		1 215 225 844	712 989 526



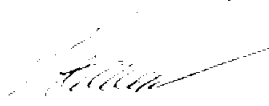
Balanse

Lørenskog Hageby Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	120 000	120 000
Overkurs	7	514 940 000	514 940 000
Sum innskutt egenkapital		515 060 000	515 060 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	240 720 617	62 259 602
Sum opptjent egenkapital		240 720 617	62 259 602
Sum egenkapital		755 780 617	577 319 602
Gjeld			
Utsatt skatt	6	33 491 409	17 560 400
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	294 034 517	0
Øvrig langsiktig gjeld		97 194 516	97 994 516
Sum annen langsiktig gjeld		391 229 033	97 994 516
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	34 624 086	19 094 405
Skyldig offentlige avgifter		69 450	0
Annen kortsiktig gjeld		31 250	1 020 603
Sum kortsiktig gjeld		34 724 786	20 115 008
Sum gjeld		459 445 227	135 669 924
Sum egenkapital og gjeld		1 215 225 844	712 989 526

Oslo, 28.02.2023

Styret i Lørenskog Hageby Utvikling AS


Petter Nilsen
styreleder


Tollef Svenkerud
styremedlem



Kontantstrøm

Lørenskog Hageby Utvikling AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	194 392 023	50 281 792
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-116 863 287	0
Endring i varelager	-334 493 998	-207 186 922
Endring i kundefordringer	375 000	-877 700
Endring i vareleverandørgjeld	15 529 681	15 033 069
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-78 942 931	-54 770 373
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-320 003 513	-197 520 134
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	-286 012 185	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	288 270 385	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-3 490 000	-1 380 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 231 800	-1 380 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	294 034 517	0
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-800 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	0	-2 034 000
Innbetalinger av egenkapital	0	265 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	293 234 517	262 966 000
Netto kontantstrøm for perioden	-28 000 796	64 065 866
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	64 065 866	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	36 065 071	64 065 866
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	36 065 071	64 065 866
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0	0



Regnskapsprinsipper

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld..

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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.

Konsern

Lørenskog Hageby Utvikling AS er et selskap kontrollert av Fredensborg Bolig AS, org.nr 943 528 815, og inngår i konsern med dette selskapet. Fredensborg Bolig AS utarbeider konsernregnskap og dette kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Stensberggata 27, 0170 Oslo.



Note 1 Driftsinntekter

	2022	2021
Salgsinntekter	453 298 778	254 591 296
Andre driftsinntekter	23 188	1 002 160
Sum	453 321 966	255 593 456
Fordeling på virksomhetsområde		
Salg av eiendom	453 298 778	254 591 296
Sum	453 298 778	254 591 296
Geografisk fordeling		
Norge	453 321 966	255 593 456
Sum	453 321 966	255 593 456

Note 2 Anleggskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2022	2021
Inkludert i kundefordringer		
Opptjent ikke fakturert produksjon	158 034 371	80 100 393
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	0	0
Resultatposter vedrørende prosjekter		
Resultat på prosjekt under utførelse		
Resultatførte totale inntekter	453 298 778	254 591 296
Estimert kontraktsfortjeneste	77 933 978	50 555 792

Note 3 Varer

	2022	2021
Anlegg under utførelse	617 838 495	283 344 497
Sum	617 838 495	283 344 497

Note 4 Lønnskostnader

Lørenskog Hageby Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Tunveien 2 Tomteselskap AS	0	0	0	2 275 390
Lørenskog Hageby Borettslag 1	0	0	8 595	0
Lørenskog Hageby Borettslag 2	0	0	8 595	0
Sum	0	0	17 190	2 275 390

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Fredensborg Bolig AS	961 365	0	294 034 517	0
Sum	961 365	0	294 034 517	0

Note 6 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	158 034 370	80 100 393	-77 933 977
Sum	158 034 370	80 100 393	-77 933 977

Akkumulert fremførbart underskudd	-5 800 690	-280 391	5 520 300
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	152 233 680	79 820 002	-72 413 677

Utsatt skatt (22 %)	33 491 409	17 560 400	-15 931 009
----------------------------	-------------------	-------------------	--------------------

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	194 392 023	50 281 792
Permanente forskjeller	-121 978 346	0
Endring i midlertidige forskjeller	-77 933 977	-50 555 792
Skattepliktig inntekt	-5 520 300	-274 000

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	15 931 009	11 061 994
Skattekostnad ordinært resultat	15 931 009	11 061 994

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	120 000	514 940 000	62 259 602	577 319 602
Årets resultat	0	0	178 461 014	178 461 014
Egenkapital 31.12.2022	120 000	514 940 000	240 720 617	755 780 617



Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Datterselskap					
Tunveien 2	Oslo, Norge	100%	2 686 380	-32 895	16 007 034
Tomteselskap AS					
Tunveien BRL Bygg B Tomte AS	Oslo, Norge	100%	1 864 029	0	44 384 674
Tunveien BRL Bygg C Tomte AS	Oslo, Norge	100%	2 174 496	0	51 781 874
Lørenskog Hageby Borettslag 1	Oslo, Norge	100%	306 108	-7 703	565 000
Lørenskog Hageby Borettslag 2	Oslo, Norge	100%	809 300	-5 700	815 000
Lørenskog Hageby Borettslag 3	Oslo, Norge	100%	385 420	420	385 000
Lørenskog Hageby Borettslag 4	Oslo, Norge	100%	350 381	381	350 000
Lørenskog Hageby BRL 1 Hjemmel AS	Oslo, Norge	100%	30 000	0	30 000
Lørenskog Hageby BRL 2 Hjemmel AS	Oslo, Norge	100%	30 000	0	30 000
Lørenskog Hageby BRL 3 Hjemmel AS	Oslo, Norge	100%	30 000	0	30 000
Lørenskog Hageby BRL 4 Hjemmel AS	Oslo, Norge	100%	30 000	0	30 000
Balansført verdi 31.12.2022				-45 497	114 408 582

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 120 000 består av 1 000 aksjer à kr. 120.

Fredensborg Bolig AS eier samtlige aksjer.



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrøm 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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, 5. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i Frostaveien Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. 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, 5. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i FFB Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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

Oslo, 5. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i Fredensborg Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- 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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. 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, 5. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i Sandakerveien 16 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien 16 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil

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



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, 5. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i Elvely Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvely Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrøm 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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

Oslo, 5. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor



Årsberetning 2022 for Lørenskog Hageby Utvikling AS

Virksomhetens art og lokalisering

Lørenskog Hageby Utvikling AS er byggherre for byggeprosjektet Lørenskog Hageby og utvikler boliger. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Omsetningen for selskapet var NOK 453 321 966 i 2022 med et ordinært resultat før skatt på 194 392 023. Kontantstrøm utgjør i 2022 NOK -28 000 796.

Selskapet har en egenkapitalandel på 62%. Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er som forventet.

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

Kredittrisiko

Selskapet har generell kredittrisiko knyttet til rentesvingninger som følge av at lånene har flytende renter.

Risiko

I lys av at Covid-19 epidemien tilsynelatende kom under kontroll i 2021 står allikevel Norge og verden overfor en utfordrende tid. Russland sin invasjon av Ukraina har pågått et år og har medført høye energikostnader og knapphet på råvarer. Dette, sammen med ekstremt lav rente og ekspansiv finanspolitikk har medført økning i inflasjon i den vestlige verden. Rentene er satt opp og dette påvirker etterspørselen etter nye boliger og etter hvert byggekostnadene.

Fortsatt drift

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Styreansvarsforsikring

Styreansvarsforsikring er tegnet av Fredensborg Bolig AS.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Signaturside følger



Oslo, 28.02.2023

Petter Nilsen
Styreleder

Tollef Svenkerud
Styremedlem