



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	22 394 965	18 930 265
Sum inntekter		22 394 965	18 930 265
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	33 611	49 030
Sum kostnader		33 611	49 030
Driftsresultat		22 361 354	18 881 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 577	3 469
Sum finansinntekter		8 577	3 469
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 112 097	8 563 999
Annen rentekostnad		16 579	16 986
Annen finanskostnad		1 200	
Sum finanskostnader		10 129 876	8 580 985
Netto finans		-10 121 299	-8 577 516
Resultat før skattekostnad		12 240 055	10 303 719
Skattekostnad på resultat	4	2 696 459	2 270 555
Årsresultat	5	9 543 596	8 033 164
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 543 596	8 033 164
Totalresultat		9 543 596	8 033 164
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital	5	9 543 596	8 033 164
Sum overføringer og disponeringer		9 543 596	8 033 164



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2, 6	62 743 131	40 538 246
Sum finansielle anleggsmidler		62 743 131	40 538 246
Sum anleggsmidler		62 743 131	40 538 246
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	141 707 800	141 707 800
Fordringer			
Konsernfordringer	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		219 681	142 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 681	142 758
Sum omløpsmidler		141 927 481	141 850 558
SUM EIENDELER		204 670 612	182 388 804
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital	5	1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		45 355 422	35 811 826
Sum opptjent egenkapital	5	45 355 422	35 811 826
Sum egenkapital	5	46 455 422	36 911 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	312 007	312 007
Sum avsetninger for forpliktelser		312 007	312 007
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	155 196 113	142 884 016
Sum annen langsiktig gjeld		155 196 113	142 884 016
Sum langsiktig gjeld		155 508 120	143 196 023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	10 611	10 400
Betalbar skatt	4	2 696 459	2 270 555
Annen kortsiktig gjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		2 707 070	2 280 955
Sum gjeld		158 215 190	145 476 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 670 612	182 388 804



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 432724

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 924 024 364
LØRENVANGEN 22 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	22 394 965	18 930 265
Sum inntekter		22 394 965	18 930 265
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	33 611	49 030
Sum kostnader		33 611	49 030
Driftsresultat		22 361 354	18 881 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 577	3 469
Sum finansinntekter		8 577	3 469
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 112 097	8 563 999
Annen rentekostnad		16 579	16 986
Annen finanskostnad		1 200	
Sum finanskostnader		10 129 876	8 580 985
Netto finans		-10 121 299	-8 577 516
Resultat før skattekostnad		12 240 055	10 303 719
Skattekostnad på resultat	4	2 696 459	2 270 555
Årsresultat	5	9 543 596	8 033 164
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 543 596	8 033 164
Totalresultat		9 543 596	8 033 164
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital	5	9 543 596	8 033 164
Sum overføringer og disponeringer		9 543 596	8 033 164



Organisasjonsnr: 924 024 364
LØRENVANGEN 22 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4		

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	2, 6	62 743 131	40 538 246
Sum finansielle anleggsmidler		62 743 131	40 538 246
Sum anleggsmidler		62 743 131	40 538 246

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	7	141 707 800	141 707 800
------------------	---	--------------------	--------------------

Fordringer

Konsernfordringer	6		
-------------------	---	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		219 681	142 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 681	142 758

Sum omløpsmidler		141 927 481	141 850 558
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		204 670 612	182 388 804
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital	5	1 100 000	1 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		45 355 422	35 811 826
Sum opptjent egenkapital	5	45 355 422	35 811 826

Sum egenkapital	5	46 455 422	36 911 826
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4	312 007	312 007
Sum avsetninger for forpliktelseser		312 007	312 007
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	155 196 113	142 884 016
Sum annen langsiktig gjeld		155 196 113	142 884 016
Sum langsiktig gjeld		155 508 120	143 196 023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	10 611	10 400
Betalbar skatt	4	2 696 459	2 270 555
Annen kortsiktig gjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		2 707 070	2 280 955
Sum gjeld		158 215 190	145 476 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 670 612	182 388 804



Organisasjonsnr: 924 024 364
LØRENVANGEN 22 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Lørenvangen 22 AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Lørenvangen 22 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	22 394 965	18 930 265
Sum driftsinntekter		<u>22 394 965</u>	<u>18 930 265</u>
Annen driftskostnad	3	33 611	49 030
Sum driftskostnader		<u>33 611</u>	<u>49 030</u>
Driftsresultat		<u>22 361 354</u>	<u>18 881 235</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 577	3 469
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 112 097	8 563 999
Annen rentekostnad		16 579	16 986
Annen finanskostnad		1 200	0
Resultat av finansposter		<u>-10 121 299</u>	<u>-8 577 516</u>
Resultat før skattekostnad		12 240 055	10 303 719
Skattekostnad på resultat	4	2 696 459	2 270 555
Resultat		<u>9 543 596</u>	<u>8 033 164</u>
Årsresultat	5	<u>9 543 596</u>	<u>8 033 164</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital	5	9 543 596	8 033 164
Sum overføringer		<u>9 543 596</u>	<u>8 033 164</u>



Balanse

Lørenvangen 22 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	2, 6	62 743 131	40 538 246
Sum finansielle anleggsmidler		<u>62 743 131</u>	<u>40 538 246</u>
Sum anleggsmidler		<u>62 743 131</u>	<u>40 538 246</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	141 707 800	141 707 800
Bankinnskudd, kontanter o.l.		219 681	142 758
Sum omløpsmidler		<u>141 927 481</u>	<u>141 850 558</u>
Sum eiendeler		<u>204 670 612</u>	<u>182 388 804</u>



Balanse

Lørenvangen 22 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital	5	<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 355 422	35 811 826
Sum opptjent egenkapital	5	<u>45 355 422</u>	<u>35 811 826</u>
Sum egenkapital	5	<u>46 455 422</u>	<u>36 911 826</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	4	312 007	312 007
Gjeld til selskap i samme konsern	6	155 196 113	142 884 016
Sum annen langsiktig gjeld		<u>155 196 113</u>	<u>142 884 016</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	10 611	10 400
Betalbar skatt	4	2 696 459	2 270 555
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 707 070</u>	<u>2 280 955</u>
Sum gjeld		<u>158 215 190</u>	<u>145 476 978</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>204 670 612</u>	<u>182 388 804</u>

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lørenvangen 22 AS

Paul Børseth
styreleder



Noter til årsregnskapet

Lørenvangen 22 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kostnader

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

Skatter

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

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

Konsern

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



Noter til årsregnskapet

Lørenvangen 22 AS

Note 2 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Løren 7 AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Lørenvangen 22 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.

Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 23 000 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 696 459	2 270 555
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	2 696 459	2 270 555
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	12 240 055	10 303 719
Permanente forskjeller	16 579	16 986
Skattepliktig inntekt	12 256 634	10 320 705
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 696 459	2 270 555
Sum betalbar skatt i balansen	2 696 459	2 270 555

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	1 418 212	1 418 212	0
Sum	1 418 212	1 418 212	0
Grunnlag for utsatt skatt	1 418 212	1 418 212	0
Utsatt skatt (22 %)	312 007	312 007	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 100 000	35 811 826	36 911 826
Årets resultat	0	9 543 596	9 543 596
Egenkapital 31.12.	1 100 000	45 355 422	46 455 422



Noter til årsregnskapet

Lørenvangen 22 AS

Note 6 Gjeld og andre fordringer

Andre langsiktige fordringer	2024	2023
Opsjoner og forskuddsbetaling tomt	62 743 131	40 538 246
Sum	62 743 131	40 538 246

Langsiktig gjeld til nærstående	2024	2023
Urban Proptery Eier AS	155 196 113	142 884 016
Sum	155 196 113	142 884 016

Note 7 Varebeholdning

Varebeholdning	2024	2023
Tomt	137 001 050	137 001 050
Varer i arbeid	4 706 750	4 706 750
Balansført verdi pr. 31.12	141 707 800	141 707 800

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Lørenvangen 22 AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2025-04-08 16:32 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Lørenvengen 22 AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



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

Document ID:
BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Resultatregnskap

Lørenvangen 22 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	22 394 965	18 930 265
Sum driftsinntekter		<u>22 394 965</u>	<u>18 930 265</u>
Annen driftskostnad	3	33 611	49 030
Sum driftskostnader		<u>33 611</u>	<u>49 030</u>
Driftsresultat		<u>22 361 354</u>	<u>18 881 235</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 577	3 469
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 112 097	8 563 999
Annen rentekostnad		16 579	16 986
Annen finanskostnad		1 200	0
Resultat av finansposter		<u>-10 121 299</u>	<u>-8 577 516</u>
Resultat før skattekostnad		12 240 055	10 303 719
Skattekostnad på resultat	4	2 696 459	2 270 555
Resultat		<u>9 543 596</u>	<u>8 033 164</u>
Årsresultat	5	<u>9 543 596</u>	<u>8 033 164</u>
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital	5	9 543 596	8 033 164
Sum overføringer		<u>9 543 596</u>	<u>8 033 164</u>



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

Document ID:
BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Balanse

Lørenvangen 22 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	2, 6	62 743 131	40 538 246
Sum finansielle anleggsmidler		<u>62 743 131</u>	<u>40 538 246</u>
Sum anleggsmidler		<u>62 743 131</u>	<u>40 538 246</u>
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	141 707 800	141 707 800
Bankinnskudd, kontanter o.l.		219 681	142 758
Sum omløpsmidler		<u>141 927 481</u>	<u>141 850 558</u>
Sum eiendeler		<u>204 670 612</u>	<u>182 388 804</u>



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

Document ID:
BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Balanse

Lørenvangen 22 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital	5	<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 355 422	35 811 826
Sum opptjent egenkapital	5	<u>45 355 422</u>	<u>35 811 826</u>
Sum egenkapital	5	<u>46 455 422</u>	<u>36 911 826</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	4	312 007	312 007
Gjeld til selskap i samme konsern	6	155 196 113	142 884 016
Sum annen langsiktig gjeld		<u>155 196 113</u>	<u>142 884 016</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	10 611	10 400
Betalbar skatt	4	2 696 459	2 270 555
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 707 070</u>	<u>2 280 955</u>
Sum gjeld		<u>158 215 190</u>	<u>145 476 978</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>204 670 612</u>	<u>182 388 804</u>

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lørenvangen 22 AS

Paul Børseth
styreleder



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

Document ID:
BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Noter til årsregnskapet

Lørenvangen 22 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Kostnader

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

Skatter

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

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

Konsern

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



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

Document ID:
BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Noter til årsregnskapet

Lørenvangen 22 AS

Note 2 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Løren 7 AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Lørenvangen 22 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. For deler av tomteporteføljen som inngår i portefølje B er det avtale om at opsjonsinntekter faktureres løpende. For tomter som faller under portefølje C balanseføres inntektene som fordringer.

Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 23 000 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 696 459	2 270 555
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	2 696 459	2 270 555
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	12 240 055	10 303 719
Permanente forskjeller	16 579	16 986
Skattepliktig inntekt	12 256 634	10 320 705
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 696 459	2 270 555
Sum betalbar skatt i balansen	2 696 459	2 270 555

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	1 418 212	1 418 212	0
Sum	1 418 212	1 418 212	0
Grunnlag for utsatt skatt	1 418 212	1 418 212	0
Utsatt skatt (22 %)	312 007	312 007	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 100 000	35 811 826	36 911 826
Årets resultat	0	9 543 596	9 543 596
Egenkapital 31.12.	1 100 000	45 355 422	46 455 422



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

Document ID:
BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Noter til årsregnskapet

Lørenvangen 22 AS

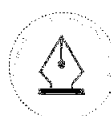
Note 6 Gjeld og andre fordringer

	2024	2023
Andre langsiktige fordringer		
Opsjoner og forskuddsbetaling tomt	62 743 131	40 538 246
Sum	62 743 131	40 538 246
Langsiktig gjeld til nærstående	2024	2023
Urban Proptery Eier AS	155 196 113	142 884 016
Sum	155 196 113	142 884 016

Note 7 Varebeholdning

	2024	2023
Varebeholdning		
Tomt	137 001 050	137 001 050
Varer i arbeid	4 706 750	4 706 750
Balanseført verdi pr. 31.12	141 707 800	141 707 800

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



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

Document ID:
BEAA501DE701470293D4EEF271E04290



Til generalforsamlingen i Lørenvangen 22 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenvangen 22 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Lørenvangen 22 AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-28 10:51

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.