



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 746 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS
Forretningsadresse: Vestmovegen 17A
2420 TRYSIL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkan Stengrundet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.09.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	25 100 000	
Annen driftsinntekt	3	444 061	105 000
Sum inntekter		25 544 061	105 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		20 538 651	
Varekostnad		13 408	
Avskrivning	6	2 794	
Annen driftskostnad	4	758 625	434 952
Sum kostnader		21 313 478	434 952
Driftsresultat		4 230 583	-329 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 136	70
Sum finansinntekter		3 136	70
Annen finanskostnad		1 311 647	618 582
Sum finanskostnader		1 311 647	618 582
Netto finans		-1 308 511	-618 512
Ordinært resultat før skattekostnad		2 922 072	-948 464
Skattekostnad på ordinært resultat	5	217 196	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 704 876	-948 464
Årsresultat		2 704 876	-948 464
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	11	802 117	
Udekket tap	11	1 929 249	-948 464
Overføringer annen egenkapital	11	-26 490	
Sum overføringer og disponeringer		2 704 876	-948 464



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	183 708	
Sum varige driftsmidler		13 983 708	13 800 000
Sum anleggsmidler		13 983 708	13 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	13 421 696	11 989 803
Fordringer			
Kundefordringer		326 496	
Andre fordringer		1 262 144	10 885
Sum fordringer		1 588 640	10 885
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 147	261 721
Sum omløpsmidler		15 130 483	12 262 408
SUM EIENDELER		29 114 191	26 062 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	1 620 000	30 000
Overkurs	11	10 000	
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 624 430	1 624 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 325 828	423 069
Sum opptjent egenkapital		2 325 828	423 069
Sum egenkapital		3 950 258	2 047 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	654 431	663 473
Sum avsetninger for forpliktelser		654 431	663 473
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	19 372 843	18 958 274
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	3 150 000	2 095 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 522 843	21 053 274
Sum langsiktig gjeld		23 177 274	21 716 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		259 103	22 352
Kortsiktig konserngjeld	9		1 646 312
Annen kortsiktig gjeld		103 387	33 683
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	9	1 624 169	595 814
Sum kortsiktig gjeld		1 986 660	2 298 162
Sum gjeld		25 163 933	24 014 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 114 191	26 062 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 923597

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 746 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS
Forretningsadresse: Vestmovegen 17A
2420 TRYSIL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkan Stengrundet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.09.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.09.2022



Organisasjonsnr: 923 746 986
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	25 100 000	
Annen driftsinntekt	3	444 061	105 000
Sum inntekter		25 544 061	105 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		20 538 651	
Varekostnad		13 408	
Avskrivning	6	2 794	
Annen driftskostnad	4	758 625	434 952
Sum kostnader		21 313 478	434 952
Driftsresultat		4 230 583	-329 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 136	70
Sum finansinntekter		3 136	70
Annen finanskostnad		1 311 647	618 582
Sum finanskostnader		1 311 647	618 582
Netto finans		-1 308 511	-618 512
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	217 196	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 704 876	-948 464
Årsresultat		2 704 876	-948 464
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	11	802 117	
Udekket tap	11	1 929 249	-948 464
Overføringer annen egenkapital	11	-26 490	
Sum overføringer og disponeringer		2 704 876	-948 464



Organisasjonsnr: 923 746 986
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	183 708	
Sum varige driftsmidler		13 983 708	13 800 000

Sum anleggsmidler		13 983 708	13 800 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer			
Sum varer	7	13 421 696	11 989 803

Fordringer

Kundefordringer		326 496	
Andre fordringer		1 262 144	10 885
Sum fordringer		1 588 640	10 885

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 147	261 721
------------------------------------------------	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		15 130 483	12 262 408
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		29 114 191	26 062 408
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 11	1 620 000	30 000
Overkurs	11	10 000	
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 624 430	1 624 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	2 325 828	423 069
Sum opptjent egenkapital		2 325 828	423 069

Sum egenkapital		3 950 258	2 047 499
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	654 431	663 473
Sum avsetninger for forpliktelseser		654 431	663 473
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	19 372 843	18 958 274
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	3 150 000	2 095 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 522 843	21 053 274
Sum langsiktig gjeld		23 177 274	21 716 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		259 103	22 352
Kortsiktig konserngjeld	9		1 646 312
Annen kortsiktig gjeld		103 387	33 683
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	9	1 624 169	595 814
Sum kortsiktig gjeld		1 986 660	2 298 162
Sum gjeld		25 163 933	24 014 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 114 191	26 062 408



Organisasjonsnr: 923 746 986
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	54000.00	1620000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fundus AS	30.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30.00	100.00%	

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16000.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	

Det er kostnadsført revisjonshonorar for kr 20 000 i 2021. Av disse utgjør annen bistand kr 6 000. Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret. Selskapet var ikke revisjonspliktig i regnskapsåret 2019.

Note



Løkjavegen 12 og14 AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Løkjavegen 12 og14 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	3	25 100 000	0
Annen driftsinntekt	3	444 061	105 000
Sum driftsinntekter		<u>25 544 061</u>	<u>105 000</u>
Driftskostnader			
Beholdningsendring egentilvirkede varer		20 538 651	0
Varekostnad		13 408	0
Avskrivning	6	2 794	0
Annen driftskostnad	4	758 625	434 952
Sum driftskostnader		<u>21 313 478</u>	<u>434 952</u>
Driftsresultat		<u>4 230 583</u>	<u>-329 952</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 136	70
Annen finanskostnad		1 311 647	618 582
Netto finansposter		<u>-1 308 511</u>	<u>-618 512</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 922 072</u>	<u>-948 464</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>217 196</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>2 704 876</u>	<u>-948 464</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	11	802 117	0
Overføringer annen egenkapital	11	-26 490	0
Udekket tap	11	1 929 249	-948 464
Sum disponert		<u>2 704 876</u>	<u>-948 464</u>



Løkjavegen 12 og14 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	183 708	0
Sum varige driftsmidler		<u>13 983 708</u>	<u>13 800 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 983 708</u>	<u>13 800 000</u>
Omløpsmidler			
Varer	7	<u>13 421 696</u>	<u>11 989 803</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		326 496	0
Andre fordringer		<u>1 262 144</u>	<u>10 885</u>
Sum fordringer		<u>1 588 640</u>	<u>10 885</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>120 147</u>	<u>261 721</u>
Sum omløpsmidler		<u>15 130 483</u>	<u>12 262 408</u>
Sum eiendeler		<u>29 114 191</u>	<u>26 062 408</u>
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	1 620 000	30 000
Overkurs	11	10 000	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	1 600 000
Annen innskutt egenkapital	11	<u>-5 570</u>	<u>-5 570</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 624 430</u>	<u>1 624 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	<u>2 325 828</u>	<u>423 069</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>2 325 828</u>	<u>423 069</u>
Sum egenkapital		<u>3 950 258</u>	<u>2 047 499</u>



Løkjavegen 12 og14 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	654 431	663 473
Sum avsetning for forpliktelser		654 431	663 473
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	19 372 843	18 958 274
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	3 150 000	2 095 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 522 843	21 053 274
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		259 103	22 352
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	9	0	1 646 312
Annen kortsiktig gjeld		103 387	33 683
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	9	1 624 169	595 814
Sum kortsiktig gjeld		1 986 660	2 298 162
Sum gjeld		25 163 933	24 014 909
Sum egenkapital og gjeld		29 114 191	26 062 408

Trysil, 6. september 2022

Håkan Stengrundet
Styrets leder/ Daglig leder



Løkjavegen 12 og14 AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		2 922 071	-948 464
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-3 167 951	-10 321 137
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-153 200	618 612
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-399 080</u>	<u>-10 650 989</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		<u>-183 708</u>	<u>-11 765 000</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-183 708</u>	<u>-11 765 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		1 469 569	21 053 274
Inn-/tilbakebetalinger av egenkapital		0	1 600 000
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		<u>-1 028 355</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>441 214</u>	<u>22 653 274</u>
Netto endring i likvider i året		-141 574	237 285
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>261 721</u>	<u>24 436</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>120 147</u>	<u>261 721</u>



Løkjavegen 12 og 14 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Rammeverk for regnskapsavleggelse

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Overgang til forenklet IFRS

I forbindelse med overgang til forenklet IFRS har selskapet forholdt seg til reglene i IFRS 1 Førstegangsansvendelse av internasjonale standarder for finansiell rapportering.

Salgsinntekter

Selskapet har inntekter knyttet til fast eiendom. Ved salg av fast eiendom inntektsføres salgsinntekten når kjøper overtar risikoen for eiendommen.

Inntekter fra utleie av fast eiendom klassifiseres som salgsinntekter. Leieinntekter bokføres som inntekt i samsvar med at utleien finner sted og leietaker disponerer utleieobjektet.

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.

Investeringseiendommer avskrives ikke i tråd med forskrift for forenklet IFRS.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til kontrakter med lang tilvirkningstid er vurdert etter prinsippet fullført kontrakts metode. Opptjent tjeneste tas til inntekt når et prosjekt er i det alt vesentlige avsluttet. For prosjekter som antas å gi tap, gjøres det avsetning for hele det beregnede tapet umiddelbart. Kontrakter under utførelse klassifiseres som varelager og vurderes til påløpte direkte kostnader for prosjekter som ikke er avsluttet pr 31.12, med fradrag for et eventuelt beregnet tap. Fakturerte inntekter vedrørende kontrakter under utførelse føres opp i balansen som forskudd fra kunder klassifisert som kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av investeringseiendommer og driftsløsøre.

Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i



Løkjavegen 12 og14 AS

Noter til regnskapet for 2021

resultatregnskapet.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 16.

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investeringseiendom og oppjustert kost per 1. januar 2017 for eierbenyttet eiendom.

Driftsløsøre

Driftsløsøre måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Bruk av estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter,



Løkjavegen 12 og14 AS

Noter til regnskapet for 2021

kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendommen. Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Note 2 - Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Investeringseiendom

Selskapet har valgt å benytte virkelig verdi på investeringseiendom. Dette har resultert i en oppjustering av balanseført verdi pr 31.12.2021 med NOK 3 015 785, med en tilsvarende endring i egenkapitalen før utsatt skatt er tatt hensyn til. Per 31.12.2020 har innarbeidelse av virkelig verdi på investeringseiendom medført en justering av egenkapitalen på NOK 3 015 785 før utsatt skatt er tatt hensyn til. I tillegg er resultatet for 2020 forbedret med netto NOK 980 785.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt og utsatt skattefordel beregnes på alle forskjeller som oppstår i forbindelse med overgang til IFRS. Implementeringen medfører en utsatt skatt ved overgang til IFRS pr. 31.12.2021 på NOK 0. Pr 31.12.20 utgjorde utsatt skatt knyttet til prinsippendringen NOK 447 000. I tillegg kommer utsatt skatt på andre poster, som ikke var balanseført på grunn av de skattereduserende forskjellene knyttet til eiendom. Den bokførte effekten av prinsippendringen utgjorde derfor pr 31.12.2020 NOK 663 000.

Endringer i egenkapital

Effekten av overgang til forenklet IFRS er ført mot egenkapitalen. Endringene medførte en netto økning av egenkapitalen pr. 31.12.2020 med NOK 2 352 300.

	Egenkapital	Resultat
Investeringseiendom	3 015 785	980 785
Utsatt skatt	-663 473	-216 000
Sum egenkapitaleffekt / resultateffekt ordinært resultat	<u>2 352 312</u>	<u>764 785</u>

Sammenligningstallene i balansen er omarbeidet i henhold til de nye prinsippene.

Note 3 - Salgsinntekter

	2021	2020
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Utleieinntekter	444 061	105 000
Salg av fast eiendom	<u>25 100 000</u>	<u>0</u>
	<u>25 544 061</u>	<u>105 000</u>
<i>Geografisk fordeling</i>		
Innenlands omsetning	25 544 061	105 000



Løkjavegen 12 og14 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående.

Det er kostnadsført revisjonshonorar for kr 20 000 i 2021. Av disse utgjør annen bistand kr 6 000. Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Selskapet var ikke revisjonspliktig i regnskapsåret 2019.

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	226 238	0
Endring utsatt skatt	-9 042	0
Årets totale skattekostnad	<u>217 196</u>	<u>0</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	2 922 071	-948 464
Endring i midlertidige forskjeller	-468 788	509 885
Alminnelig inntekt	2 453 283	-438 579
Anvendt fremførbart underskudd	-1 424 928	0
Ytet konsernbidrag	-1 028 355	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-438 579</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	2 974 688	2 505 900
Sum	<u>2 974 688</u>	<u>2 505 900</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-1 424 928</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	2 974 688	1 080 972
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>0</u>	<u>-1 934 813</u>
Sum	2 974 688	3 015 785

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	654 431	663 473
----------------------------------------	---------	---------



Løkjavegen 12 og14 AS

Noter til regnskapet for 2021

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2021
22% skatt av resultat før skatt	642 856
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-425 660
Beregnet skattekostnad	<u>217 196</u>
Effektiv skattesats *)	7,4 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.
Anskaffelseskost 01.01.	11 765 000	0
Verdijustering eiendom 01.01	2 035 000	0
	<u>13 800 000</u>	<u>0</u>
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	186 502
Anskaffelseskost 31.12.	<u>13 800 000</u>	<u>186 502</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-2 794
Balanseført pr. 31.12.	<u>13 800 000</u>	<u>183 708</u>
Årets avskrivninger	0	2 794

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi.

Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden verdiøkningen eller verdireduksjonen oppstår. Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet for selskapets banklån.



Løkjavegen 12 og14 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Varebeholdning

Selskapet har startet opp med å utvikle eiendommen til 5 boenheter,

Opparbeidete kostnader knyttet til prosjektet, herunder kostnader knyttet til reguleringsplan, arkitekter mv., er aktivert i balansen til kostpris.

3 av boenhetene var ferdigstilt og solgt pr 31.12.2021.

	2021	2020
Prosjekter i arbeid	13 421 696	11 989 803

Note 8 - Fordringer og gjeld

	2021	2020
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	-9 380 000	-12 560 000

Selskapets langsiktige gjeld med forfall senere enn 5 år er i note vist til bokført verdi pr 31.12.21.

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn 1 år.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	-1 646 312
Annen kortsiktig gjeld	-1 624 169	-595 814
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-3 150 000	-2 050 000
Sum	<u>-4 774 169</u>	<u>-4 292 126</u>

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	54 000	1 620 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fundus AS	30	100 %	100 %



Løkjavegen 12 og14 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	0	-5 570	1 587 300	-1 164 231	447 499
Årsresultat	0	0	0	0	2 704 875	2 704 875
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-802 117	-802 117
Kap.utvidelse vedtatt	1 590 000	10 000	0	0	0	1 600 000
Egenkapital 31.12.	1 620 000	10 000	-5 570	1 587 300	738 527	3 950 257

Selskapet besluttet i desember 2020 å vedta en kapitalutvidelse ved gjeldskonvertering på NOK 1 600 000. Kapitalutvidelsen fordeler seg med NOK 1 590 000 som utvidelse av aksjekapitalen, og NOK 10 000 som overkurs. Kapitalutvidelsen er registrert i foretaksregisteret 15.04.2021.

Foretaket vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi, og skal derfor sette av til fond for vurderingsforskjeller den positive differansen mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost under hensyn til effekten av utsatt skatt. Foretaket skal avsette til fondet på samme måte dersom det ved verdiregulering eller på annen måte regnskapsfører eiendeler til en verdi som overstiger anskaffelseskost. Fond for vurderingsforskjeller er bundet egenkapital etter aksjelovenes kapittel 3, og begrenser på den måten utbyttegrunnlaget.

Note 12 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2021	2020
Kontraktsgarantier	0	0

Pr 31.12.21 har selskapets forsikringsselskap stilt garanti for til sammen NOK 1 235 000 på vegne av selskapet. Kontraktsgarantiene er gjeldende fra overskjøting av bolig. Garantiene som stilles er gyldige frem til 5 år etter at boligen er overlevert jfr Bustadsoppføringslova §12.

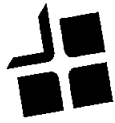
Det er ikke gjort avsetning til garantikostnader i 2021.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Lån til kredittinstitusjoner	19 372 843	18 958 274

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Fast Eiendom, Gnr 26 bnr 46, Gnr 26 bnr 119 i Trysil	27 221 696	25 789 803

Note 13 - Nærstående parter

Det er i 2021 solgt en eiendom til bror med ektefelle av morselskapets aksjonær. Eiendommen er solgt til markedsverdi.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126
post@revisjonsforum.no
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
Løkjavegen 12 og 14 AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkjavegen 12 og 14 AS som viser et overskudd på NOK 2 704 876. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

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 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, samt å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



Revisjonsforum AS

rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 6. september 2022

Revisjonsforum AS

Jan Åge Gjerstad
statsautorisert revisor