



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 537 272  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 38 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amund Holter Mehli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

### 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, 27.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>4 681 000</b>	<b>3 629 000</b>
Kostnad solgte varer	2	2 691 000	4 434 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>1 991 000</b>	<b>-805 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>172 000</b>	<b>1 435 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 819 000</b>	<b>-2 240 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 000	
Annen finansinntekt		197 000	114 000
Annen finanskostnad		615 000	537 000
<b>Netto finans</b>		<b>-417 000</b>	<b>-422 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>1 402 000</b>	<b>-2 663 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	308 000	-586 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 093 000</b>	<b>-2 077 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 093 000</b>	<b>-2 077 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 093 000</b>	<b>-2 077 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 093 000</b>	<b>-2 077 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 093 000	-2 077 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>1 093 000</b>	<b>-2 077 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	32 605 000	33 864 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 605 000</b>	<b>33 864 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 605 000</b>	<b>33 864 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		47 000	243 000
Andre fordringer		208 000	502 000
Konsernfordringer	9	3 271 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 526 000</b>	<b>745 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		154 000
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>154 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 526 000</b>	<b>899 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 132 000</b>	<b>34 763 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	5 938 000	5 938 000
Overkurs		1 673 000	1 673 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 611 000</b>	<b>7 611 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-483 000	-1 577 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-483 000</b>	<b>-1 577 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>7 127 000</b>	<b>6 034 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 015 000	707 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 015 000</b>	<b>707 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9	27 652 000	25 442 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 652 000</b>	<b>25 442 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 667 000</b>	<b>26 149 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	141 000	682 000
Skyldige offentlige avgifter		196 000	
Kortsiktig konserngjeld	9		1 787 000
Annen kortsiktig gjeld			110 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>337 000</b>	<b>2 580 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 004 000</b>	<b>28 729 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 132 000</b>	<b>34 763 000</b>



Årsregnskap 2021

# Lørenveien 38 AS

Org.nr.:924 537 272



## Resultatregnskap

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		3 556	2 954
Serviceinntekter		1 126	675
Servicekostnader		980	692
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		400	2 677
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>3 302</b>	<b>260</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 311	1 065
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>1 991</b>	<b>-805</b>
Resultat fra salg av eiendom		0	-1 334
Administrative eierkostnader	3	172	102
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 819</b>	<b>-2 240</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>2 517</b>	<b>-377</b>
Netto rentekostnader		614	535
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1	0
Annen finansinntekt		197	114
Annen finanskostnad		1	1
<b>Netto finansposter</b>		<b>-417</b>	<b>-422</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 402</b>	<b>-2 663</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	308	-586
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 093</b>	<b>-2 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 093</b>	<b>-2 077</b>
Overført fra annen egenkapital		-1 093	2 077
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>1 093</b>	<b>-2 077</b>

\*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader

Lørenveien 38 AS

Side 2



## Balanse

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	32 605	33 864
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 605</b>	<b>33 864</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 605</b>	<b>33 864</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		47	243
Andre kortsiktige fordringer		208	502
Konsernfordringer	9	3 271	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 526</b>	<b>745</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	154
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 526</b>	<b>899</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>36 132</b>	<b>34 763</b>

**Balanse**

Lørenveien 38 AS

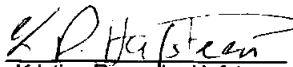
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	5 938	5 938
Overkurs		1 673	1 673
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 611</b>	<b>7 611</b>
Annen egenkapital		-483	-1 577
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-483</b>	<b>-1 577</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>7 127</b>	<b>6 034</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 015	707
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 015</b>	<b>707</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9	27 652	25 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 652</b>	<b>25 442</b>
Leverandørgjeld	9	141	682
Skyldig offentlige avgifter		196	0
Konserngjeld	9	0	1 787
Annen kortsiktig gjeld		0	110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>337</b>	<b>2 580</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 004</b>	<b>28 729</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>36 132</b>	<b>34 763</b>

01.03.2022

Styret i Lørenveien 38 AS

  
Amund Holter Mehli  
styreleder

  
Kristian Rosander Hafsteen  
styremedlem



## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## **Leieinntekter**

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag

## **Skatt**

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

## **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.

## **Varige driftsmidler**

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

## **Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

## **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.

## **Konsernregnskap**

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnin gsbygg	Faste tekniske installasjo n-er	Tomter	Anlegg under utførelse	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2021</b>	36 889	4 074	1 470	356	42 789
Tilgang	15	38	0	0	53
Avgang	0	0	0	0	0
Overføring anlegg	86	239	31	-356	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>36 990</b>	<b>4 351</b>	<b>1 501</b>	<b>0</b>	<b>42 842</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger</b>	<b>-9 113</b>	<b>-1 123</b>			<b>-10 237</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>27 877</b>	<b>3 228</b>	<b>1 501</b>	<b>0</b>	<b>32 605</b>
Årets avskrivninger	985	326			1 311
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	17	8
Andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>8</b>

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret



### Note 4 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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	4 789	4 928	139
Fordringer	1	9	8
<b>Sum</b>	<b>4 790</b>	<b>4 937</b>	<b>147</b>
<b>Akkumulert fremførbart underskudd</b>	<b>-174</b>	<b>-1 723</b>	<b>-1 549</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>4 616</b>	<b>3 214</b>	<b>-1 402</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 015</b>	<b>707</b>	<b>-308</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Ordinært resultat før skatt	1 402	-2 663	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	147	940	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 549	0	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-1 723</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	308	-586	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>308</b>	<b>-586</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Resultat før skatt	1 402	-2 663	
Beregnet skatt av resultat før skatt	308	-586	
<b>Sum</b>	<b>308</b>	<b>-586</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	5 938	1 673	-1 577	6 034
Årets resultat	0	0	1 093	1 093
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>5 938</b>	<b>1 673</b>	<b>-483</b>	<b>7 127</b>



## Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

## Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	32 605	33 864

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1	5 937 855 kr	5 938

Alle aksjer har lik stemmerett

## Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2021

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	1	100 %	100 %

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2021	2020
Konsernkontoordning*	3 271	0
<b>Sum</b>	<b>3 271</b>	<b>0</b>

### Gjeld

Leverandørgjeld	0	116
Annen kortsiktig gjeld	0	1 787
Annen langsiktig gjeld	27 652	25 442
<b>Sum</b>	<b>27 652</b>	<b>27 345</b>

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

\* Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.



Til generalforsamlingen i Lørenveien 38 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lørenveien 38 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



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

Oslo, 1. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Thomas Fraurud**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

**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.