



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 03.03.2023

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 000 000	4 681 000
Kostnad solgte varer	2	2 465 000	2 691 000
Brutto resultat		2 534 000	1 991 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	169 000	172 000
Driftsresultat		2 365 000	1 819 000
Finansposter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 000
Annen finansinntekt		205 000	197 000
Annen finanskostnad		507 000	615 000
Netto finans		-302 000	-417 000
Ordinært resultat før skattekostand		2 063 000	1 402 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	454 000	308 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 609 000	1 093 000
Årsresultat		1 609 000	1 093 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 609 000	1 093 000
Totalresultat		1 609 000	1 093 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 395 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 000	1 093 000
Sum overføringer og disponeringer	5	1 609 000	1 093 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	31 616 000	32 605 000
Sum varige driftsmidler		31 616 000	32 605 000
Sum anleggsmidler		31 616 000	32 605 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		302 000	47 000
Andre fordringer		256 000	208 000
Konsernfordringer	9		3 271 000
Sum fordringer		558 000	3 526 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		
Sum omløpsmidler		558 000	3 526 000
SUM EIENDELER		32 175 000	36 132 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	5 938 000	5 938 000
Overkurs		1 673 000	1 673 000
Sum innskutt egenkapital		7 611 000	7 611 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		-269 000	-483 000
Sum opptjent egenkapital		-269 000	-483 000
Sum egenkapital	5	7 342 000	7 127 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 076 000	1 015 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 076 000	1 015 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9		27 652 000
Sum annen langsiktig gjeld			27 652 000
Sum langsiktig gjeld		1 076 000	28 667 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	60 000	141 000
Skyldige offentlige avgifter		253 000	196 000
Kortsiktig konserngjeld	9	23 445 000	
Sum kortsiktig gjeld	9	23 757 000	337 000
Sum gjeld		24 833 000	29 004 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 175 000	36 132 000



Årsregnskap 2022

Lørenveien 38 AS

Org.nr.:924 537 272



Resultatregnskap

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		3 805	3 556
Serviceinntekter		1 194	1 126
Servicekostnader		1 123	980
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		353	400
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		3 523	3 302
Av- og nedskrivninger	2	989	1 311
Driftsresultat eiendom		2 534	1 991
Administrative eierkostnader	3	169	172
Driftsresultat		2 365	1 819
Forvaltningsresultat*		2 848	2 517
Netto rentekostnader		506	614
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1
Annen finansinntekt		205	197
Annen finanskostnad		1	1
Netto finansposter		-302	-417
Resultat før skattekostnad		2 063	1 402
Skattekostnad på resultat	4	454	308
Resultat		1 609	1 093
Årsresultat		1 609	1 093
Avsatt konsernbidrag		1 395	0
Avsatt til annen egenkapital		214	1 093
Sum overføringer	5	1 609	1 093

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

Lørenveien 38 AS

Side 2



Balanse

Lørenveien 38 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	31 616	32 605
Sum varige driftsmidler		31 616	32 605
Sum anleggsmidler		31 616	32 605
Omløpsmidler			
Kundefordringer		302	47
Andre kortsiktige fordringer		256	208
Konsernfordringer	9	0	3 271
Sum fordringer		558	3 526
Sum omløpsmidler		558	3 526
Sum eiendeler		32 175	36 132



Balanse

Lørenveien 38 AS
Beløp i tusen kr

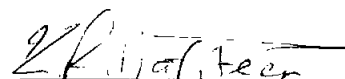
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	8	5 938	5 938
Overkurs		1 673	1 673
Sum innskutt egenkapital		7 611	7 611
Annen egenkapital		-269	-483
Sum opptjent egenkapital		-269	-483
Sum egenkapital	5	7 342	7 127
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 076	1 015
Sum avsetning for forpliktelser		1 076	1 015
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	27 652
Sum annen langsiktig gjeld		0	27 652
Leverandørgjeld	9	60	141
Skyldig offentlige avgifter		253	196
Konserngjeld	9	23 445	0
Sum kortsiktig gjeld	9	23 757	337
Sum gjeld		24 833	29 004
Sum egenkapital og gjeld		32 175	36 132

03.03.2023

Styret i Lørenveien 38 AS


Armund Holter Mehli

styreleder


Kristian Røsander 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 Selyaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnin gsbygg	Faste tekniske installasjo n-er	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	36 990	4 351	1 501	42 842
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Overføring anlegg	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	36 990	4 351	1 501	42 842
Akkumulerte avskrivninger	-9 912	-1 314		-11 226
Bokført verdi 31.12.2022	27 078	3 037	1 501	31 616
Årets avskrivninger	798	190		989
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

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

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringen medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

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	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	19	17
Andre tjenester	0	0
Sum	19	17

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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	4 890	4 789	-101
Fordringer	0	1	1
Sum	4 890	4 790	-101
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-174	-174
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 890	4 616	-275
Utsatt skatt (22 %)	1 076	1 015	-60
Skattepliktig inntekt:	2022	2021	
Ordinært resultat før skatt	2 063	1 402	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-101	147	
Avgitt konsernbidrag	-1 788	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-174	-1 549	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2022	2021	
Betalbar skatt	393	0	
Endring i utsatt skatt	60	308	
Skattekostnad ordinært resultat	454	308	
Beregning av effektiv skattesats	2022	2021	
Resultat før skatt	2 063	1 402	
Beregnet skatt av resultat før skatt	454	308	
Sum	454	308	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	393	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-393	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	5 938	1 673	-483	7 127
Årets resultat	0	0	1 609	1 609
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 395	-1 395
Egenkapital 31.12.2022	5 938	1 673	-269	7 342



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	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	31 616	32 605

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 31.12.2022

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

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

Fordringer	2022	2021
Konsernkontoordning*	0	3 271
Sum	0	3 271

Gjeld

Avgitt konsernbidrag	1 788	0
Konsernkontoordning*	21 657	0
Annen langsiktig gjeld	0	27 652
Sum	23 445	27 652

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 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.



Til generalforsamlingen i Lørenveien 38 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenveien 38 AS 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.

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 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.

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



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

Oslo, 3. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Lørenveien 38 AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

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.