



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 29.06.2023

### 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, 06.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	8 400 000	25 100 000
Annen driftsinntekt	2	572 000	444 061
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 972 000</b>	<b>25 544 061</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 919 727	20 552 059
Avskrivning	5	57 251	2 794
Annen driftskostnad	3	467 694	758 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 444 672</b>	<b>21 313 478</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 527 328</b>	<b>4 230 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 517	3 136
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 517</b>	<b>3 136</b>
Annen finanskostnad		994 792	1 311 647
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>994 792</b>	<b>1 311 647</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-989 274</b>	<b>-1 308 511</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>538 054</b>	<b>2 922 072</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	118 372	217 196
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>419 682</b>	<b>2 704 876</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>419 682</b>	<b>2 704 876</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	113 592	802 117
Udekket tap	10		1 929 249
Overføringer annen egenkapital	10	306 090	-26 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>419 682</b>	<b>2 704 876</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	284 714	183 708
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 084 714</b>	<b>13 983 708</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 084 714</b>	<b>13 983 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>6 759 162</b>	<b>13 421 696</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 000	326 496
Andre fordringer	8	5 269 748	1 262 144
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 344 748</b>	<b>1 588 640</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 476</b>	<b>120 147</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 136 386</b>	<b>15 130 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 221 100</b>	<b>29 114 191</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	1 620 000	1 620 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 624 430</b>	<b>1 624 430</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	2 631 918	2 325 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 631 918</b>	<b>2 325 828</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 256 348</b>	<b>3 950 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	740 764	654 431
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>740 764</b>	<b>654 431</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	15 567 637	19 372 843
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	3 260 000	3 150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 827 637</b>	<b>22 522 843</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 568 401</b>	<b>23 177 274</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 047	174 656
Skyldige offentlige avgifter		34 105	
Kortsiktig konserngjeld	8	265 377	84 447
Annen kortsiktig gjeld		63 115	103 387
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8	1 878 708	1 624 169
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 396 351</b>	<b>1 986 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 964 752</b>	<b>25 163 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 221 100</b>	<b>29 114 191</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 681476

#### Enheten

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

#### 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: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkan Stengrundet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 923 746 986  
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	8 400 000	25 100 000
Annen driftsinntekt	2	572 000	444 061
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 972 000</b>	<b>25 544 061</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 919 727	20 552 059
Avskrivning	5	57 251	2 794
Annen driftskostnad	3	467 694	758 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 444 672</b>	<b>21 313 478</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 527 328</b>	<b>4 230 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 517	3 136
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 517</b>	<b>3 136</b>
Annen finanskostnad		994 792	1 311 647
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>994 792</b>	<b>1 311 647</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-989 274</b>	<b>-1 308 511</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	118 372	217 196
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>419 682</b>	<b>2 704 876</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>419 682</b>	<b>2 704 876</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	113 592	802 117
Udekket tap	10		1 929 249
Overføringer annen egenkapital	10	306 090	-26 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>419 682</b>	<b>2 704 876</b>



Organisasjonsnr: 923 746 986  
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	284 714	183 708
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 084 714</b>	<b>13 983 708</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 084 714</b>	<b>13 983 708</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

Varer			
<b>Sum varer</b>	6	<b>6 759 162</b>	<b>13 421 696</b>

#### Fordringer

Kundefordringer		75 000	326 496
Andre fordringer	8	5 269 748	1 262 144
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 344 748</b>	<b>1 588 640</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 476</b>	<b>120 147</b>
--	--	---------------	----------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 136 386</b>	<b>15 130 483</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 221 100</b>	<b>29 114 191</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	1 620 000	1 620 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	10	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 624 430</b>	<b>1 624 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	2 631 918	2 325 828
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 631 918</b>	<b>2 325 828</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 256 348</b>	<b>3 950 258</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	740 764	654 431
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>740 764</b>	<b>654 431</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	15 567 637	19 372 843
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	3 260 000	3 150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 827 637</b>	<b>22 522 843</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 568 401</b>	<b>23 177 274</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 047	174 656
Skyldige offentlige avgifter		34 105	
Kortsiktig konserngjeld	8	265 377	84 447
Annen kortsiktig gjeld		63 115	103 387
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8	1 878 708	1 624 169
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 396 351</b>	<b>1 986 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 964 752</b>	<b>25 163 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 221 100</b>	<b>29 114 191</b>



Organisasjonsnr: 923 746 986  
LØKJAVEGEN 12 OG 14 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

#### 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  
3

#### 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 2022.

Note

#### Ytelser til revisjon

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

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret





Løkjavegen 12 og14 AS

---

## Årsrapport for 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning



## Løkjavegen 12 og14 AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	8 400 000	25 100 000
Annen driftsinntekt	2	572 000	444 061
Sum driftsinntekter		<u>8 972 000</u>	<u>25 544 061</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		6 919 727	20 552 059
Avskrivning	5	57 251	2 794
Annen driftskostnad	3	467 694	758 625
Sum driftskostnader		<u>7 444 672</u>	<u>21 313 478</u>
Driftsresultat		<u>1 527 328</u>	<u>4 230 583</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 517	3 136
Annen finanskostnad		994 792	1 311 647
Netto finansposter		<u>-989 274</u>	<u>-1 308 511</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>538 054</u>	<u>2 922 072</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>118 372</u>	<u>217 196</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>419 682</u>	<u>2 704 876</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	113 592	802 117
Overføringer annen egenkapital	10	306 090	-26 490
Udekket tap	10	0	1 929 249
Sum disponert		<u>419 682</u>	<u>2 704 876</u>



## Løkjavegen 12 og14 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	13 800 000	13 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	284 714	183 708
Sum varige driftsmidler		<u>14 084 714</u>	<u>13 983 708</u>
Sum anleggsmidler		<u>14 084 714</u>	<u>13 983 708</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	6	<u>6 759 162</u>	<u>13 421 696</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		75 000	326 496
Andre fordringer	8	<u>5 269 748</u>	<u>1 262 144</u>
Sum fordringer		<u>5 344 748</u>	<u>1 588 640</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>32 476</u>	<u>120 147</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 136 386</u>	<u>15 130 483</u>
Sum eiendeler		<u>26 221 100</u>	<u>29 114 191</u>
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	1 620 000	1 620 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	10	<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	10	<u>2 631 918</u>	<u>2 325 828</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>2 631 918</u>	<u>2 325 828</u>
Sum egenkapital		<u>4 256 348</u>	<u>3 950 258</u>

---



## Løkjavegen 12 og14 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	740 764	654 431
Sum avsetning for forpliktelser		<u>740 764</u>	<u>654 431</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 11	15 567 637	19 372 843
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	3 260 000	3 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>18 827 637</u>	<u>22 522 843</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		155 047	174 656
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	8	265 377	84 447
Skyldige offentlige avgifter		34 105	0
Annen kortsiktig gjeld		63 115	103 387
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	8	1 878 708	1 624 169
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 396 351</u>	<u>1 986 660</u>
Sum gjeld		<u>21 964 752</u>	<u>25 163 933</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 221 100</u>	<u>29 114 191</u>

Trysil, 29. juni 2023

---

Håkan Stengrundet  
Styrets leder/ Daglig leder



## Løkjavegen 12 og14 AS

---

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		538 054	2 922 071
Ordinære avskrivninger		57 251	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		7 075 351	-3 167 951
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-3 759 233	-153 200
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>3 911 423</u>	<u>-399 080</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-158 257	-183 708
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-158 257</u>	<u>-183 708</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	1 469 569
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-3 695 206	0
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		-145 631	-1 028 355
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-3 840 837</u>	<u>441 214</u>
Netto endring i likvider i året		-87 671	-141 574
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		120 147	261 721
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>32 476</u>	<u>120 147</u>



## Løkjavegen 12 og14 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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 2022

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 2022

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 - Salgsinntekter

	2022	2021
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Utleieinntekter	572 000	444 061
Salg av fast eiendom	8 400 000	25 100 000
	<u>8 972 000</u>	<u>25 544 061</u>
<i>Geografisk fordeling</i>		
Innenlands omsetning	8 972 000	25 544 061

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

##### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022.

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

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

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022
Revisjon	16 000
Andre tjenester	4 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Løkjavegen 12 og14 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	32 039	226 238
Endring utsatt skatt	86 333	-9 042
Årets totale skattekostnad	<u>118 372</u>	<u>217 196</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	538 054	2 922 071
Endring i midlertidige forskjeller	-392 423	-468 788
Alminnelig inntekt	145 631	2 453 283
Anvendt fremførbart underskudd	0	-1 424 928
Ytet konsernbidrag	-145 631	-1 028 355
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	3 379 911	2 974 688
Utestående fordringer	-12 800	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 367 111</u>	<u>2 974 688</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	740 764	654 431
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>118 372</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>118 372</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Løkjavegen 12 og14 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.
Anskaffelseskost 01.01.	11 765 000	186 502
Verdijustering eiendom 01.01	2 035 000	0
	13 800 000	186 502
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	158 257
Anskaffelseskost 31.12.	13 800 000	344 759
Akk.avskrivning 31.12.	0	-60 045
Balanseført pr. 31.12.	13 800 000	284 714
Årets avskrivninger	0	57 251

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.

#### Note 6 - Varebeholdning

Selskapet har ferdigstilt oppføringen av 5 boenheter knyttet til prosjektet Aker Hage.

4 av boenhetene er solgt pr 31.12.2022.

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

	2022	2021
Prosjekter i arbeid	6 759 162	13 421 696



## Løkjavegen 12 og14 AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	4 552 336	5 471 667

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn 1 år.

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre fordringer	5 212 981	1 210 800
<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	-265 377	-84 447
Annen kortsiktig gjeld	-1 878 708	-1 624 169
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	-3 200 000	-3 150 000
Sum	<u>-5 344 085</u>	<u>-4 858 616</u>

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	30	54 000	1 620 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Fundus AS	30	100 %	100 %

#### Note 10 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Fond for vurderingsforskjeller</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	1 620 000	10 000	-5 570	1 587 300	738 528	3 950 258
Årsresultat	0	0	0	0	419 682	419 682
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-113 592	-113 592
Egenkapital 31.12.	<u>1 620 000</u>	<u>10 000</u>	<u>-5 570</u>	<u>1 587 300</u>	<u>1 044 618</u>	<u>4 256 348</u>

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



## Løkjavegen 12 og14 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

anskaffelseskost. Fond for vurderingsforskjeller er bundet egenkapital etter aksjelovenes kapittel 3, og begrenser på den måten utbyttegrunnlaget.

#### Note 11 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kontraktsgarantier	0	0

Pr 31.12.22 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.

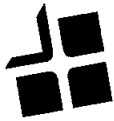
Det er ikke gjort avsetning til garantikostnader i 2022.

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til kredittinstitusjoner	15 567 637	19 372 843

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fast Eiendom, Gnr 26 bnr 46, Gnr 26 bnr 119 i Trysil	20 559 162	27 221 696

#### Note 12 - Nærstående parter

Det har i 2022 ikke vært transaksjoner av vesentlig verdi knyttet til aksjonær eller til nærstående av aksjonær.



## 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 419 682. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

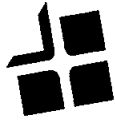
#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 regnskapsestimaterne 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, 29. juni 2023

Revisjonsforum AS

Jan Age Gjerstad  
statsautorisert revisor