



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 754  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSEHAGAN 46 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 2  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 23.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 805 112	1 763 328
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 805 112</b>	<b>1 763 328</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	577 347	577 348
Annen driftskostnad	2	705 694	512 275
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 283 041</b>	<b>1 089 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>522 071</b>	<b>673 705</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		47 181	64 399
Annen finanskostnad		4 562	4 393
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 743</b>	<b>68 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 743</b>	<b>-68 792</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>470 329</b>	<b>604 913</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	103 472	132 357
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>366 856</b>	<b>472 556</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>366 856</b>	<b>472 556</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>366 856</b>	<b>472 556</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>366 856</b>	<b>472 556</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		468 437	540 661
Overført fra annen egenkapital		-101 581	-68 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>366 856</b>	<b>472 556</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og annen fast eiendom		11 826 258	12 403 605
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 7	<b>11 826 258</b>	<b>12 403 605</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 826 258</b>	<b>12 403 605</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		16 405	211 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 405</b>	<b>211 979</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 405</b>	<b>211 979</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 842 663</b>	<b>12 615 584</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 297 027	1 297 027
Overkurs		8 546 665	8 546 665
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 843 691</b>	<b>9 843 691</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		126 841	228 422
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>126 841</b>	<b>228 422</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>9 970 532</b>	<b>10 072 113</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	120 353	149 004
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>120 353</b>	<b>149 004</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>120 353</b>	<b>149 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 720	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		67 607	68 753
Kortsiktig konserngjeld	6	1 679 450	2 325 714
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 751 777</b>	<b>2 394 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 872 130</b>	<b>2 543 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 842 663</b>	<b>12 615 584</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Lysehagan 46 Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Lysehagan 46 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 366 856. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2019 for Lysehagan 46 Eiendom AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2020  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor



## Lysehagan 46 Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2019

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Varige driftsmidler/avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. Aktivering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering/forbedring av driftsmidlene. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært, hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk/teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt/driftskostnad i resultatregnskapet.

Varige driftsmidler blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningen blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har konsernkontosystem for bank. Bankkonti som er med i konsernkontosystemet, er definert som konsernmellomværende.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres såfremt det er overveiende sannsynlig at selskapet kan utnytte den utsatte skattefordelen.

#### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelsen av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

#### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.



## Lysehagan 46 Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2019

#### Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte i 2019

Det blir ikke utbetalt lønn og godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet har heller ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.2019.

#### Revisor

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lovpålagt revisjon	15 500	11 500
Annen bistand	-	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>15 500</b>	<b>11 500</b>

#### Note 3 Varige driftsmidler

	<b>Forretningsbygg</b>	<b>Maskiner og inventar</b>	<b>Sum driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.2019	20 364 877	831 633	21 196 510
Tilgang i løpet av året			0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>20 364 877</b>	<b>831 633</b>	<b>21 196 510</b>
Akkumulerte av -og nedskrivninger 01.01.2019	8 155 918	636 987	8 792 905
Årets nedskrivninger			0
Årets avskrivninger	521 735	55 613	577 347
<b>Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.2019</b>	<b>8 677 653</b>	<b>692 600</b>	<b>9 370 252</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2019</b>	<b>11 687 224</b>	<b>139 033</b>	<b>11 826 258</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>521 735</b>	<b>55 613</b>	<b>577 347</b>
Økonomisk levetid	15-40 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 4 Skattekostnad

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Betalbar skatt	132 123	161 496
Årets endring i utsatt skatt	-28 651	-29 139
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>103 472</b>	<b>132 357</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Betalbar skatt på årets resultat	132 123	161 496
Skatt på avgitt konsernbidrag	-132 123	-161 496
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Lysehagan 46 Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2019

#### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Aksjekapitalen utgjør 1 297 027,- fordelt på 129 702 690 aksjer à kr 0,01,-. Alle aksjene eies av Havsja Invest AS.

Alle aksjer har like rettigheter.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 01.01.2019	1 297 027	8 546 665	228 422	10 072 113
Årets resultat			366 856	366 856
Avgitt konsernbidrag			-468 437	-468 437
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>1 297 027</b>	<b>8 546 665</b>	<b>126 841</b>	<b>9 970 532</b>

Havsja Invest AS med forretningskontor i Gjøvik utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskapet fåes utlevert ved henvendelse til Havsja Invest AS, Birivegen 175, 2836 BIRI.

#### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2019	2018
Gjeld til foretak i samme konsern	1 679 450	2 325 714
<b>Sum</b>	<b>1 679 450</b>	<b>2 325 714</b>

Gjeld til foretak i samme konsern inkluderer bankinnskudd som er med i konsernkontosystemet.

#### Note 7 Pantstillelser

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	2019	2018
Tomter og bygninger	11 826 258	12 403 605
<b>Sum</b>	<b>11 826 258</b>	<b>12 403 605</b>

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån som konsernselskapet Havsja Invest AS har i kredittinstitusjoner.



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Lysehagan 46 Eiendom AS</b>			
Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2019	2018
	<b>Driftsinntekter</b>		
	Leieinntekter	1 805 112	1 763 328
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 805 112</b>	<b>1 763 328</b>
	<b>Driftskostnader</b>		
3	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	577 347	577 348
2	Annen driftskostnad	705 694	512 275
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 283 041</b>	<b>1 089 623</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>522 071</b>	<b>673 705</b>
	<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	47 181	64 399
	Annen finanskostnad	4 562	4 393
	<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-51 743</b>	<b>-68 792</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>470 329</b>	<b>604 913</b>
	<b>Skattekostnad</b>		
4	Skattekostnad på ordinært resultat	103 472	132 357
	<b>Sum skattekostnad</b>	<b>103 472</b>	<b>132 357</b>
	<b>Årsresultat</b>	<b>366 856</b>	<b>472 556</b>
	<b>Overføringer</b>		
	Avgitt konsernbidrag	468 437	540 661
	Overført fra annen egenkapital	101 581	68 105
5	<b>Sum overføringer</b>	<b>366 856</b>	<b>472 556</b>



<b>Balanse</b>				
<b>Lysehagan 46 Eiendom AS</b>				
<b>Note</b>	<b>Eiendeler</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	<b>Anleggsmidler</b>			
	<b>Varige driftsmidler</b>			
	Bygninger og annen fast eiendom	11 826 258	12 403 605	
3, 7	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>11 826 258</u>	<u>12 403 605</u>	
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>11 826 258</u>	<u>12 403 605</u>	
	<b>Omløpsmidler</b>			
	<b>Fordringer</b>			
	Andre kortsiktige fordringer	16 405	211 979	
	<b>Sum fordringer</b>	<u>16 405</u>	<u>211 979</u>	
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>16 405</u>	<u>211 979</u>	
	<b>Sum eiendeler</b>	<u>11 842 663</u>	<u>12 615 584</u>	



<b>Balanse</b>			
<b>Lysehagan 46 Eiendom AS</b>			
Note	Egenkapital og gjeld	2019	2018
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
	Aksjekapital	1 297 027	1 297 027
	Overkurs	8 546 665	8 546 665
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 843 691</b>	<b>9 843 691</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
	Annen egenkapital	126 841	228 422
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>126 841</b>	<b>228 422</b>
<b>5</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 970 532</b>	<b>10 072 113</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
<b>4</b>	Utsatt skatt	120 353	149 004
	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<b>120 353</b>	<b>149 004</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
<b>6</b>	Gjeld til foretak i samme konsern	1 679 450	2 325 714
	Leverandørgjeld	4 720	0
	Skyldig offentlige avgifter	67 607	68 753
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 751 777</b>	<b>2 394 467</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>1 872 130</b>	<b>2 543 471</b>
	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>11 842 663</b>	<b>12 615 584</b>
Oslo, 20.03.2020 Styret i Lysehagan 46 Eiendom AS			
<hr/> Birger Sand Bakke styreleder			
Lysehagan 46 Eiendom AS			Side 3