



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 276 070
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LAGUNEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Laguneveien 1
5239 RÅDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Allison Dreyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 274 229	6 060 026
Sum inntekter		6 274 229	6 060 026
Kostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	1 043 445	851 150
Sum kostnader		2 314 085	2 121 790
Driftsresultat		3 960 144	3 938 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 755 500	9 743 848
Sum finansinntekter		11 755 500	9 743 848
Annen finanskostnad		3 093 508	2 967 073
Sum finanskostnader		3 093 508	2 967 073
Netto finans		8 661 992	6 776 775
Ordinært resultat før skattekostnad		12 622 136	10 715 011
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 791 636	2 378 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 830 500	8 336 223
Årsresultat		9 830 500	8 336 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	11 096 900	9 287 423
Overføringer annen egenkapital	7	-1 266 400	-951 200
Sum overføringer og disponeringer		9 830 500	8 336 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	135 418 690	132 432 201
Sum varige driftsmidler		135 418 690	132 432 201
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	42 118 488	39 021 588
Sum finansielle anleggsmidler		42 118 488	39 021 588
Sum anleggsmidler		177 537 178	171 453 789
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		162 775	157 835
Sum fordringer		162 775	157 835
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10, 10	23 768 087	23 012 208
Sum omløpsmidler		23 930 862	23 170 043
SUM EIENDELER		201 468 040	194 623 832
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	17 000 000	17 000 000
Sum innskutt egenkapital		24 000 000	24 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Fond	7	44 872 585	33 775 685
Annen egenkapital	7	79 037 103	80 303 504
Sum opptjent egenkapital		123 909 688	114 079 189
Sum egenkapital		147 909 688	138 079 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 410 127	2 415 238
Sum avsetninger for forpliktelser		2 410 127	2 415 238
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	46 470 000	51 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 470 000	51 300 000
Sum langsiktig gjeld		48 880 127	53 715 238
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		847 579	125 986
Betalbar skatt	6	2 796 748	2 372 424
Skyldige offentlige avgifter	10		325 812
Annen kortsiktig gjeld		1 033 898	5 183
Sum kortsiktig gjeld		4 678 225	2 829 405
Sum gjeld		53 558 352	56 544 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 468 040	194 623 832



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 537173

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 276 070
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LAGUNEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Laguneveien 1
5239 RÅDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Allison Dreyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 274 229	6 060 026
Sum inntekter		6 274 229	6 060 026
Kostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	1 043 445	851 150
Sum kostnader		2 314 085	2 121 790
Driftsresultat		3 960 144	3 938 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 755 500	9 743 848
Sum finansinntekter		11 755 500	9 743 848
Annen finanskostnad		3 093 508	2 967 073
Sum finanskostnader		3 093 508	2 967 073
Netto finans		8 661 992	6 776 775
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 791 636	2 378 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 830 500	8 336 223
Årsresultat		9 830 500	8 336 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	11 096 900	9 287 423
Overføringer annen egenkapital	7	-1 266 400	-951 200
Sum overføringer og disponeringer		9 830 500	8 336 223



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	135 418 690	132 432 201
Sum varige driftsmidler		135 418 690	132 432 201

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	9	42 118 488	39 021 588
Sum finansielle anleggsmidler		42 118 488	39 021 588

Sum anleggsmidler		177 537 178	171 453 789
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer		162 775	157 835
Sum fordringer		162 775	157 835

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10, 10	23 768 087	23 012 208
---	--------	------------	------------

Sum omløpsmidler		23 930 862	23 170 043
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		201 468 040	194 623 832
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 11	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	17 000 000	17 000 000
Sum innskutt egenkapital		24 000 000	24 000 000

Opptjent egenkapital

Fond	7	44 872 585	33 775 685
Annen egenkapital	7	79 037 103	80 303 504
Sum opptjent egenkapital		123 909 688	114 079 189

Sum egenkapital		147 909 688	138 079 189
------------------------	--	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 410 127	2 415 238
Sum avsetninger for forpliktelses		2 410 127	2 415 238
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	46 470 000	51 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 470 000	51 300 000
Sum langsiktig gjeld		48 880 127	53 715 238
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		847 579	125 986
Betalbar skatt	6	2 796 748	2 372 424
Skyldige offentlige avgifter	10		325 812
Annen kortsiktig gjeld		1 033 898	5 183
Sum kortsiktig gjeld		4 678 225	2 829 405
Sum gjeld		53 558 352	56 544 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 468 040	194 623 832



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	7000.00	1000.00	7000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2940.00	42.00%	Ordinære aksjer
Nordås Industrier AS	2940.00	42.00%	Ordinære aksjer
Krohnås Eiendom AS	1120.00	16.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	7000.00	100.00%	

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte i 2024 utover daglig leder. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller til daglig leder.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55700.00	51600.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



26668.00 21800.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82368.00	73400.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Laguneveien 21 DA	50.00%	50.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Lagunen Eiendom AS	Laguneveien 1 5239 RÅDAL 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Lagunen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lagunen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 regnskapskikk 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

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.

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 revisjons handlinger 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 kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 18. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Lagunen Eiendom AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: Y326P-10CEN-TEA3E-2EEZE-2Z6TE-AXUGK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Knutsen, Jørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3012515

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-02-18 17:58:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y326P-1OCEN-TEA3E-2EEZE-2Z6TE-AXUGK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



LAGUNEN STORSENTER

www.lagunen.no

LAGUNEN EIENDOM AS ÅRSBERETNING 2024

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av fast eiendom og videre utvikling av Lagune området. Lagunen Eiendom AS har kontoradresse i Bergen.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet kjenner ikke til forhold som har betydning for årsregnskapet som ikke fremgår av balanse, resultatregnskap og noter. Det har heller ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balanse dagen som har betydning for årsregnskapet. Styret har lagt fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Leieinntektene i Lagunen Eiendom AS for 2024 er øket fra Nok 6,1 mill i 2023 til 6,3 mill i 2024. Driftsresultatet er økt fra Nok 3,9 mill i 2023 til Nok 4,0 mill i 2024. Årets resultat ble et overskudd på Nok 9,8 mill i 2024. Selskapets total kapital var ved utgangen av året Nok 201,5 mill sammenlignet med Nok 194,6 mill året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.24 var 73,42% sammenlignet med 70,95% pr. 31.12.23.

Forutsetninger til anvendelse av årets resultat

Selskapets overskudd utgjorde for 2024 Nok 9 830 500 som overfor selskapets generalforsamling i sin helhet foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	Nok	-1 266 400
Overført til fond for vurderingsforskjeller	Nok	11 096 900
Sum	Nok	9 830 500

Arbeidsmiljø – organisasjon

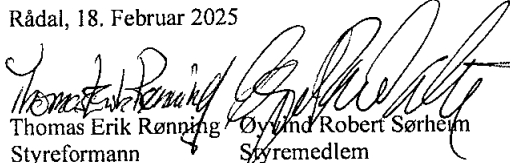
Selskapet har i løpet av 2024 ingen ansatte og er således ikke pliktig å inngå avtale om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ingen kvinner i selskapets styre.

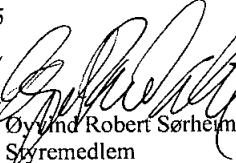
Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder. Det er heller ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2024.


Opplysning om ytre miljø

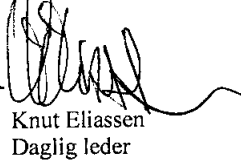
Selskapets virksomhet er ikke av en slik art at den forurenser det ytre miljø av betydning. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Rådal, 18. Februar 2025


Thomas Erik Rønning
Styreformann


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem


Tom Tellefsen
Styremedlem


Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



Lagunen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		6 274 229	6 060 026
Sum driftsinntekter		<u>6 274 229</u>	<u>6 060 026</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	1 043 445	851 150
Sum driftskostnader		<u>2 314 085</u>	<u>2 121 790</u>
Driftsresultat		<u>3 960 144</u>	<u>3 938 236</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 755 500	9 743 848
Annen finanskostnad		3 093 508	2 967 073
Netto finansposter		<u>8 661 992</u>	<u>6 776 775</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>12 622 136</u>	<u>10 715 011</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>2 791 636</u>	<u>2 378 788</u>
Årsresultat		<u>9 830 500</u>	<u>8 336 223</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	11 096 900	9 287 423
Overføringer annen egenkapital	7	-1 266 400	-951 200
Sum disponert		<u>9 830 500</u>	<u>8 336 223</u>



Lagunen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	<u>135 418 692</u>	<u>132 432 202</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	<u>42 118 489</u>	<u>39 021 589</u>
Sum anleggsmidler		<u>177 537 181</u>	<u>171 453 791</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>162 775</u>	<u>157 835</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	<u>23 768 087</u>	<u>23 012 208</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 930 862</u>	<u>23 170 043</u>
Sum eiendeler		<u>201 468 042</u>	<u>194 623 833</u>

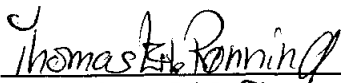


Lagunen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 11	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	17 000 000	17 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	7	44 872 585	33 775 685
Annen egenkapital	7	79 037 104	80 303 504
Sum opptjent egenkapital		<u>123 909 689</u>	<u>114 079 189</u>
Sum egenkapital		<u>147 909 689</u>	<u>138 079 189</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	<u>2 410 127</u>	<u>2 415 238</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>46 470 000</u>	<u>51 300 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		847 579	125 986
Betalbar skatt	6	2 796 748	2 372 424
Skyldige offentlige avgifter		0	325 812
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 033 899</u>	<u>5 184</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 678 226</u>	<u>2 829 406</u>
Sum gjeld		<u>53 558 353</u>	<u>56 544 644</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>201 468 042</u>	<u>194 623 833</u>

31. desember 2024
Bergen, 18. februar 2025


Thomas Erik Rønning
Styrets leder


Tom Tøllersen
Styremedlem


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem


Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	12 622 136	10 715 011
Periodens betalte skatt	-2 372 424	-2 402 669
Ordinære avskrivninger	1 270 640	1 270 640
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	721 593	-13 197
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-3 096 900	2 212 577
Endring i andre tidsavgrensningsposter	697 965	269 577
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>9 843 010</u>	<u>12 051 939</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	<u>-4 257 130</u>	<u>-2 594 528</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-4 257 130</u>	<u>-2 594 528</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	<u>-4 830 000</u>	<u>-4 830 000</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-4 830 000</u>	<u>-4 830 000</u>
Netto endring i likvider i året	755 880	4 627 412
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.24	<u>23 012 207</u>	<u>18 384 796</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12.24	<u>23 768 087</u>	<u>23 012 208</u>



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Utleieinntekter

Inntekt ved utleie, inntektsføres i henhold til leiekontrakter.

Vurdering og klassifisering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. 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 opptakskost.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden. Andel av resultat er basert på selskapenes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid dersom de har levetid over 3år. Vedlikhold av driftsmidler kostnadsført løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomiske levetid.

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.

Kontantstrømoppstilling

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



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	P-hus	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Anskaffelseskost 31.12.2024	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Akk.avskrivning 31.12.2024	0	0	-8 610 959	-8 610 959
Balanseført pr. 31.12.2024	11 672 445	33 850 802	56 674 531	102 197 778
Årets avskrivninger	0	0	670 600	670 600
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	100 år Lineær	

Note 3 - Varige driftsmidler

	Leietakertilpasning	Anlegg under utførelse (AUU)	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	6 000 403	27 663 693	33 664 096
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	4 257 130	4 257 130
Anskaffelseskost 31.12.2024	6 000 403	31 920 823	37 921 226
Akk.avskrivning 31.12.2024	-4 700 313	0	-4 700 313
Balanseført pr. 31.12.2024	1 300 090	31 920 824	33 220 914
Årets avskrivninger	600 040	0	600 040
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	10år Lineær	Avskrives ikke	

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

Selskapet har ingen ansatte i 2024 utover daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller til daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	55 700	51 600
Andre tjenester	26 668	21 800

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	2 796 748	2 372 424
Endring utsatt skatt	-5 112	6 364
Årets totale skattekostnad	<u>2 791 636</u>	<u>2 378 788</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2024	 2023
Ordinært resultat før skattekostnad	12 622 136	10 715 011
Permanente forskjeller	- 628	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	167 536	285 033
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	11 002 113	9 104 051
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-5 000	-4 000
Andel av regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting	-11 096 900	-9 287 423
Endring i midlertidige forskjeller	23 236	-28 928
Årets skattegrunnlag	<u>12 712 493</u>	<u>10 783 744</u>
Betalbar skatt (22%) av skattegrunnlaget	2 796 748	2 372 424
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2024	 2023
Driftsmidler inkl goodwill	10 789 712	10 771 593
Gevinst- og tapskonto	165 410	206 762
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>10 955 253</u>	<u>10 978 355</u>
 22% / 22% Utsatt skatt	2 410 127	2 415 238
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 2024	
22% skatt av resultat før skatt	2 776 870	
Permanente forskjeller (22%)	14 766	
Beregnet skattekostnad	<u>2 791 636</u>	
 Effektiv skattesats *)	22,1 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	7 000 000	17 000 000	33 775 685	80 303 504	138 079 189
Årsresultat	0	0	11 096 900	-1 266 400	9 830 500
Egenkapital 31.12.2024	7 000 000	17 000 000	44 872 585	79 037 104	147 909 689

Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 470 000	51 300 000

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner har på balansedatoen en forfallstid på under 5år.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Andel Laguneveien 21	42 118 488	39 021 589
P-Hus	56 674 531	57 345 131
Sum	98 793 019	96 366 720

Note 9 - Investering i tilknyttet selskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel
Laguneveien 21 DA	01.01.2019	Bergen	50 %	50 %

<i>Merverdianalyse</i>	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	33 563 530
Overpris ved etablering	6 983 543
Anskaffelseskost	40 547 073

<i>Beregning av årets resultatandel</i>	
Andel årets resultat	11 096 900
Årets resultatandel	11 096 900

<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2024</i>	
Inngående balanse 01.01.2024	39 021 589
Årets resultatandel	11 096 900
Utbetalinger i 2024	-8 000 000
Utgående balanse 31.12.2024	42 118 489

Overpris ved etablering av Laguneveien 21 DA skyldes at Lagunen Eiendom AS sin andel av bygget har en høyere bokført verdi enn Krohnås Eiendom AS sin andel. Overprisen utgjør netto av denne og utsatt skatt knyttet til bygget som var bokført i Lagunen Eiendom AS.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankmidler per 31.12.2024

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	7 000	1 000	7 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2 940	42 %	42 %
Nordås Industrier AS	2 940	42 %	42 %
Krohnås Eiendom AS	1 120	16 %	16 %
Sum	7 000	100 %	100 %



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Utleieinntekter

Inntekt ved utleie, Inntektsføres i henhold til leiekontrakter.

Vurdering og klassifisering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. 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 opptakskost.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden. Andel av resultat er basert på selskapenes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid dersom de har levetid over 3år. Vedlikhold av driftsmidler kostnadsført løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomiske levetid.

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.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	P-hus	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Anskaffelseskost 31.12.2024	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Akk.avskrivning 31.12.2024	0	0	-8 610 959	-8 610 959
Balanseført pr. 31.12.2024	11 672 445	33 850 802	56 674 531	102 197 778



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Årets avskrivninger	0	0	670 600	670 600
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	100 år Lineær	

Note 3 - Varige driftsmidler

	Leietakertilpasning	Anlegg under utførelse (AUU)	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	6 000 403	27 663 693	33 664 096
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	4 257 130	4 257 130
Anskaffelseskost 31.12.2024	6 000 403	31 920 823	37 921 226
Akk.avskrivning 31.12.2024	-4 700 313	0	-4 700 313
Balanseført pr. 31.12.2024	1 300 090	31 920 823	33 220 913
Årets avskrivninger	600 040	0	600 040
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	10år Lineær	Avskrives ikke	

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

Selskapet har ingen ansatte i 2024 utover daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller til daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2024	2023
Revisjon	55 700	51 600
Andre tjenester	26 668	21 800

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	2 796 748	2 372 424
Endring utsatt skatt	-5 112	6 364
Årets totale skattekostnad	2 791 636	2 378 788
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	12 622 136	10 715 011
Permanente forskjeller	-5 628	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	167 536	285 033
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	11 002 113	9 104 051
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-4 000
Andel av regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting	-11 096 900	-9 287 423
Endring i midlertidige forskjeller	23 236	-28 928
Årets skattegrunnlag	12 712 493	10 783 744
Betalbar skatt (22%) av skattegrunnlaget	2 796 748	2 372 424
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	10 789 843	10 771 727
Gevinst- og tapskonto	165 410	206 762
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	10 955 253	10 978 489
22% / 22% Utsatt skatt	2 410 156	2 415 268
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2024	
22% skatt av resultat før skatt	2 776 870	
Permanente forskjeller (22%)	14 767	
Beregnet skattekostnad	2 791 637	
Effektiv skattesats *)	22,1 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	7 000 000	17 000 000	33 775 685	80 303 504	138 079 189
Årsresultat	0	0	11 096 900	-1 266 400	9 830 500
Egenkapital 31.12.2024	7 000 000	17 000 000	44 872 585	79 037 104	147 909 689

Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 470 000	51 300 000

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner har på balansedatoen en forfallstid på under 5år.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Andel Laguneveien 21	42 118 488	39 021 588
P-Hus	56 674 531	57 345 131
Sum	<u>98 793 019</u>	<u>96 366 719</u>

Note 9 - Investering i tilknyttet selskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Laguneveien 21 DA	01.01.2019	Bergen	50 %	50 %

Merverdianalyse

Balanseført EK på kjøpstidspunktet	33 563 530
Overpris ved etablering	6 983 543
Anskaffelseskost	<u>40 547 073</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	11 096 900
Årets resultatandel	11 096 900

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2024

Inngående balanse 01.01.2024	39 021 589
Årets resultatandel	11 096 900
Utbetalinger i 2024	<u>-8 000 001</u>
Utgående balanse 31.12.2024	<u>42 118 488</u>

Overpris ved etablering av Laguneveien 21 DA skyldes at Lagunen Eiendom AS sin andel av bygget har en høyere bokført verdi enn Krohnås Eiendom AS sin andel. Overprisen utgjør netto av denne og utsatt skatt knyttet til bygget som var bokført i Lagunen Eiendom AS.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankmidler per 31.12.2024

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	7 000	1 000	7 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2 940	42 %	42 %
Nordås Industrier AS	2 940	42 %	42 %
Krohnås Eiendom AS	1 120	16 %	16 %
Sum	7 000	100 %	100 %
