



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 367 604
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK INVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Isabel Jeanette Jotun Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		356 604	619 735
Sum inntekter		356 604	619 735
Kostnader			
Lønnskostnad	1		251 020
Annen driftskostnad	1	2 970 954	1 945 610
Sum kostnader		2 970 954	2 196 630
Driftsresultat		-2 614 350	-1 576 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		472 442	
Sum finansinntekter		472 442	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		396 024 666	
Sum finanskostnader		396 024 666	
Netto finans		-395 552 224	
Ordinært resultat før skattekostnad		-398 166 574	-1 576 895
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-398 166 574	-1 576 895
Årsresultat	3	-398 166 574	-1 576 895
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-398 166 574	-1 576 895
Totalresultat		-398 166 574	-1 576 895
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til overkurs		-387 109 542	
Konsernbidrag	3		
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital	3		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital	3	-11 057 032	-1 576 895
Sum overføringer og disponeringer		-398 166 574	-1 576 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		396 024 666
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler			396 024 666
Sum anleggsmidler		0	396 024 666
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		387 334
Andre kortsiktige fordringer		17 708	214 092
Konsernfordringer	5, 7	13 107 121	14 634 679
Sum fordringer		13 124 829	15 236 105
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		91 475	645 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 475	645 027
Sum omløpsmidler		13 216 304	15 881 132
SUM EIENDELER		13 216 304	411 905 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	4 200 000	1 000 000
Overkurs	3	5 516 304	235 825 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3		160 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 716 304	396 825 846
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			11 057 032
Sum opptjent egenkapital			11 057 032
Sum egenkapital	3	9 716 304	407 882 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 500 000	3 771 900
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld			251 020
Sum kortsiktig gjeld		3 500 000	4 022 920
Sum gjeld		3 500 000	4 022 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 216 304	411 905 798



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		127 409 448	121 095 979
Sum inntekter		127 409 448	121 095 979
Kostnader			
Lønnskostnad	1	479 070	251 020
Av- og nedskrivninger av driftsmidler	2	232 123 687	46 081 985
Annen driftskostnad	1	8 522 455	7 817 370
Sum kostnader		241 125 213	54 150 375
Driftsresultat		-113 715 765	66 945 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 515 063	1 171 566
Sum finansinntekter		1 515 063	1 171 566
Annen rentekostnad		138 638 476	65 298 447
Annen finanskostnad		91 452	5 149 368
Sum finanskostnader		138 729 928	70 447 815
Netto finans		-137 214 864	-69 276 248
Ordinært resultat før skattekostnad		-250 930 629	-2 330 644
Skattekostnad på ordinært resultat	3		4 093 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		-250 930 629	-6 423 740
Årsresultat		-250 930 629	-6 423 740
Minoritetsinteresser	4	-42 030 217	-1 080 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser	4	-208 900 412	-5 342 894
Totalresultat		-208 900 412	-5 342 894
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4		



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum disponert		-250 930 629	-6 423 740
Sum overføringer og disponeringer		-250 930 629	-6 423 740



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	1 695 000 000	1 915 103 553
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	654 036	511 667
Sum varige driftsmidler		1 695 654 037	1 915 615 220
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Andre langsiktige fordringer		3 914 194	2 172 698
Sum finansielle anleggsmidler		3 914 194	2 172 698
Sum anleggsmidler		1 699 568 230	1 917 787 918
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		434 342	710 522
Sum fordringer		434 342	710 522
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	51 825 158	56 549 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 825 158	56 549 857
Sum omløpsmidler		52 259 500	57 260 379
SUM EIENDELER		1 751 827 730	1 975 048 297

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	4 200 000	1 000 000
Overkurs	4	5 516 304	235 416 818
Sum innskutt egenkapital		9 716 304	396 416 818
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	137 250 366	-40 549 737
Udisponert resultat			
Minoritetsinteresser	4	76 256 249	134 500 424
Sum opptjent egenkapital		213 506 614	93 950 687
Sum egenkapital		223 222 918	490 367 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5, 7		1 446 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			1 446 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5, 7	1 446 000 000	
Påløpte renter	5, 7	62 067 712	5 422 500
Leverandørgjeld		6 855 831	12 232 272
Betalbar skatt	3		4 093 096
Utbytte		4 088 333	4 041 875
Annen kortsiktig gjeld	5	9 592 936	12 891 050
Sum kortsiktig gjeld		1 528 604 812	38 680 792
Sum gjeld		1 528 604 812	1 484 680 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 751 827 730	1 975 048 297



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 707610

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 367 604
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK INVEST I AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Isabel Jeanette Jotun Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 367 604
LYSAKER PARK INVEST I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		356 604	619 735
Sum inntekter		356 604	619 735
Kostnader			
Lønnskostnad	1		251 020
Annen driftskostnad	1	2 970 954	1 945 610
Sum kostnader		2 970 954	2 196 630
Driftsresultat		-2 614 350	-1 576 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		472 442	
Sum finansinntekter		472 442	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		396 024 666	
Sum finanskostnader		396 024 666	
Netto finans		-395 552 224	
Ordinært resultat før skattekostnad		-398 166 574	-1 576 895
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-398 166 574	-1 576 895
Årsresultat	3	-398 166 574	-1 576 895
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-398 166 574	-1 576 895
Totalresultat		-398 166 574	-1 576 895
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/til overkurs		-387 109 542	
Konsernbidrag	3		
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital	3	-11 057 032	-1 576 895
Sum overføringer og disponeringer		-398 166 574	-1 576 895



Organisasjonsnr: 917 367 604
LYSAKER PARK INVEST I AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 396 024 666

Lån til foretak i samme
konsern 5

Sum finansielle
anleggsmidler 396 024 666

Sum anleggsmidler 0 396 024 666

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 5 387 334

Andre kortsiktige
fordringer 17 708 214 092

Konsernfordringer 5, 7 13 107 121 14 634 679

Sum fordringer 13 124 829 15 236 105

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 91 475 645 027

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 91 475 645 027

Sum omløpsmidler 13 216 304 15 881 132

SUM EIENDELER 13 216 304 411 905 798

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 4 200 000 1 000 000

Overkurs 3 5 516 304 235 825 846

Ikke registrert
kapitalforhøyelse 3 160 000 000

Sum innskutt egenkapital 9 716 304 396 825 846

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 11 057 032



Sum opptjent egenkapital			11 057 032
Sum egenkapital	3	9 716 304	407 882 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 500 000	3 771 900
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld			251 020
Sum kortsiktig gjeld		3 500 000	4 022 920
Sum gjeld		3 500 000	4 022 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 216 304	411 905 798



Organisasjonsnr: 917 367 604
LYSAKER PARK INVEST I AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		127 409 448	121 095 979
Sum inntekter		127 409 448	121 095 979
Kostnader			
Lønnskostnad	1	479 070	251 020
Av- og nedskrivninger av driftsmidler	2	232 123 687	46 081 985
Annen driftskostnad	1	8 522 455	7 817 370
Sum kostnader		241 125 213	54 150 375
Driftsresultat		-113 715 765	66 945 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 515 063	1 171 566
Sum finansinntekter		1 515 063	1 171 566
Annen rentekostnad		138 638 476	65 298 447
Annen finanskostnad		91 452	5 149 368
Sum finanskostnader		138 729 928	70 447 815
Netto finans		-137 214 864	-69 276 248
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-250 930 629	-2 330 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		-250 930 629	-6 423 740
Årsresultat		-250 930 629	-6 423 740
Minoritetsinteresser	4	-42 030 217	-1 080 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser	4	-208 900 412	-5 342 894
Totalresultat		-208 900 412	-5 342 894
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4		
Sum disponert		-250 930 629	-6 423 740
Sum overføringer og disponeringer		-250 930 629	-6 423 740



Organisasjonsnr: 917 367 604
LYSAKER PARK INVEST I AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	1 695 000 000	1 915 103 553
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	654 036	511 667
Sum varige driftsmidler		1 695 654 037	1 915 615 220
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Andre langsiktige fordringer		3 914 194	2 172 698
Sum finansielle anleggsmidler		3 914 194	2 172 698
Sum anleggsmidler		1 699 568 230	1 917 787 918
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		434 342	710 522
Sum fordringer		434 342	710 522
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	51 825 158	56 549 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 825 158	56 549 857
Sum omløpsmidler		52 259 500	57 260 379
SUM EIENDELER		1 751 827 730	1 975 048 297

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	4, 6	4 200 000	1 000 000
Overkurs	4	5 516 304	235 416 818
Sum innskutt egenkapital		9 716 304	396 416 818
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	137 250 366	-40 549 737
Udisponert resultat			
Minoritetsinteresser	4	76 256 249	134 500 424
Sum opptjent egenkapital		213 506 614	93 950 687
Sum egenkapital		223 222 918	490 367 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5, 7		1 446 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			1 446 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5, 7	1 446 000 000	
Påløpte renter	5, 7	62 067 712	5 422 500
Leverandørgjeld		6 855 831	12 232 272
Betalbar skatt	3		4 093 096
Utbytte		4 088 333	4 041 875
Annen kortsiktig gjeld	5	9 592 936	12 891 050
Sum kortsiktig gjeld		1 528 604 812	38 680 792
Sum gjeld		1 528 604 812	1 484 680 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 751 827 730	1 975 048 297



Organisasjonsnr: 917 367 604
LYSAKER PARK INVEST I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 917 367 604
LYSAKER PARK INVEST I AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Lysaker Park Invest I AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vikja, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Lysaker Park Invest I AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 398 166 574 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 250 930 629. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har i selskapsregnskapet balanseført en fordring på datterselskapet Lysaker Park Invest II AS på NOK 13 107 121. Vi viser til note 7 i årsregnskapet og årsberetningen for en beskrivelse av fordringen. Fordringen er bestridt. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for verdien av fordringen, ettersom verdien er avhengig av at partene i saken finner frem til en løsning, eller at saken løses på annen måte. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere fordringen.

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 og konsernet 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 med forbehold.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: SCBP4-P3507-WEOK3-05WKMF-OKNEM-TJDZF



Revisors beretning 2023 Lysaker Park Invest I AS

Presisering

Vi viser til årsberetning, prinsippnote og note 8 i selskapsregnskapet hvor det fremgår at ledelsen har til intensjon å avvike virksomheten i selskapet etter balansedatoen. Gjennomføringen av den endelige oppløsningen av selskapet er betinget av generalforsamlingens beslutning. Årsregnskapet er derfor utarbeidet med basis i likvidasjonsverdier. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvisende 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. Styret finner det sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 regnskapet, 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,



Revisors beretning 2023 Lysaker Park Invest I AS

forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 og konsernets 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. Regnskapet er avlagt under forutsetning om avvikling. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 16. juli 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SCBP4-P3507-WEOK3-05WKMF-OKNEM-TJDZF



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."

Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-16 08:50:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SCBP4-P35O7-WE0K3-05WKMF-OKNEM-TJDZF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



 BankID Signing
Christian Bruusgaard
2024-07-12

 BankID Signing
Aage Bryn
2024-07-13

 BankID Signing
Fredrik Zimmer
2024-07-15

 BankID Signing
Henning C. Steffensen
2024-07-15

 BankID Signing
Mons B. Aarskog
2024-07-15

**Konsernregnskap
2023**

**for
Lysaker Park Invest I AS**



Årsberetning 2023 LYSAKER PARK INVEST I AS

Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Virksomhetens art

Selskapets formål er eierskap, samt å yte bistand for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom. Konsernets leieinntekter er relatert til utleie av næringsseiendom til Storebrand ASA i Bærum kommune.

Usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Konsernregnskapet er avlagt under forutsetning om usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Dette skyldes at eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt til Storebrand ASA. Kjøpekontrakten ble signert 18. juni 2024, med en eiendomsverdi på NOK 1.695 millioner. Obligasjonslånet i Lysaker Park AS ble innfridd den 21. juni 2024. Det anses ikke lenger å være grunnlag for videre drift av selskapet etter realisasjon av eiendomsinvesteringen i 2024, og det planlegges å avvikle selskapet i løpet av 2024.

Konsernets finansiering- og kapitalstruktur har siden etablering vært høyt belånt, noe som gjør at prosjektet har vært eksponert for høy risiko og sårbarhet ved skiftende markedsforhold. Den 11. desember 2023 forfalt obligasjonslånet på NOK 1.446 millioner i Lysaker Park AS, uten at selskapet lyktes med refinansiering innen forfallsdato. Långiver erklærte mislighold i henhold til låneavtalens bestemmelser. Som følge av misligholdet fikk Tillitsmannen rett til å innkalle til generalforsamling i Lysaker Park AS, samt utøve de stemmerettighetene som er tilknyttet aksjene i selskapet. Tillitsmannen benyttet denne rettigheten og gjennomførte styreendringer i selskapet. Det nye styret tiltrådte 22. desember 2023.

Det er lagt ned betydelig arbeidsinnsats for å få på plass en forlengelse av leiekontrakten med Storebrand i 2023 og 2024. Det ble brukt store ressurser på å tegne ut alternative ombygninger samt utarbeide og presentere et tilbud som viser hvordan selskapet langsiktig og bærekraftig kunne bruke eiendommen – skreddersydd etter behov og tilpasset visjonen for nytt hovedkontor. Dessverre valgte Storebrand ikke å gå videre med tilbudet om leie. Styret opplever at det har vært krevende å få til en konstruktiv dialog med Storebrand. Selskapet inviterte til forhandlinger, men valgte å avslutte disse uten videre forklaringer. Storebrand har fremmet lave bud på eiendommen, og det første budet ble gitt svært tett på forfallsdato for selskapets obligasjonslån. Manglende forlengelse av leieforholdet har påvirket selskapets muligheter til refinansiering.

Styret i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS har i samråd med långiver jobbet for å realisere eiendommen, og har i 2024 solgt selskapet til Storebrand. Konsernet har vært avhengig av en realisasjon eller kapitalinnhenting for å kunne fortsette driften fremover. Ledelsen og styret i den øvrige strukturen har sett på den pågående prosessen som utfordrende, men har hatt som hovedmål å jobbe mot et tilfredsstillende utfall for aksjonærene og øvrige interessenter. Uten en realisasjon eller kapitalinnhenting ville det ikke vært mulig å innfri det misligholdte obligasjonslånet, påløpte renter og andre forpliktelser i konsernstrukturen.

Selskapet er planlagt avvirket i løpet av året 2024. Regnskapet settes ikke opp med hensikt om fortsatt drift. Dette skyldes at eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt, og obligasjonslånet i datterselskapet Lysaker Park AS ble innfridd den 21. juni 2024. Selskapets eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi.

Utvikling i resultat og stilling

Leieinntektene for konsernet på kr. 127 409 448, endringen fra 2022 vedrører i sin helhet KPI justering av leie.



Konsernregnskapet for Lysaker Park Invest I AS viser et underskudd på kr -250 930 629. Morselskapet viser et årsresultat på kr -398 166 574. Endringen mot fjoråret relaterer seg i hovedsak til nedskrivning av eiendommen, samt økte rente- og finanskostnader. Konsernets og selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte konsernregnskap for regnskapsåret 2023 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av konsernregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i morselskapet på kr -398 166 574 foreslås disponert som følger:

Overført fra overkurs	kr-387 109 542
Overført fra annen egenkapital	kr -11 057 032
Sum overføringer	kr -398 166 574

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr -4 724 699, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr -113 715 765. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger og nedskrivning i varige driftsmidler. De samlede investeringene i konsernet i 2023 var kr 12 162 505. Samlet utbetalt utbytte i 2023 var kr 16 213 957. Konsernets likviditetsbeholdning var kr 51 825 158 per 31.12.2023.

Samlet kontantstrøm for morselskapet var på kr -553 552 i 2023 og selskapets likviditetsbeholdning var kr 91 475 per 31.12.2023.

Finansiell markedsrisiko

Konsernet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Den finansielle risikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Kreditrisiko

Konsernet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Kredittrisikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Likviditetsrisiko

Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller skade på selskapets omdømme.

Styreansvarsforsikring

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av styreleder. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 31.mai og løper i 12 måneder.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.



Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 5 menn.

Oslo, 12.07.2024
Styret i Lysaker Park Invest I AS

Christian Bruusgaard
styreleder

Aage Bryn
styremedlem

Mons Bertil Aarskog
styremedlem

Henning Christoffer Steffenrud
styremedlem

Frederik Zimmer
styremedlem



Resultatregnskap

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		127 409 448	121 095 979
Sum driftsinntekter		127 409 448	121 095 979
Lønnskostnad	1	479 070	251 020
Av- og nedskrivninger av driftsmidler	2	232 123 687	46 081 985
Annen driftskostnad	1	8 522 455	7 817 370
Sum driftskostnader		241 125 213	54 150 375
Driftsresultat		-113 715 765	66 945 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 515 063	1 171 566
Annen rentekostnad		138 638 476	65 298 447
Annen finanskostnad		91 452	5 149 368
Resultat av finansposter		-137 214 864	-69 276 248
Ordinært resultat før skattekostnad		-250 930 629	-2 330 644
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	4 093 096
Ordinært resultat		-250 930 629	-6 423 740
Årsresultat		-250 930 629	-6 423 740
Disponering resultat			
Minoritetens andel	4	-42 030 217	-1 080 847
Majoritetens andel	4	-208 900 412	-5 342 894
Sum disponert		-250 930 629	-6 423 740



Balanse

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	1 695 000 000	1 915 103 553
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	654 036	511 667
Sum varige driftsmidler		1 695 654 037	1 915 615 220
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 914 194	2 172 698
Sum finansielle anleggsmidler		3 914 194	2 172 698
Sum anleggsmidler		1 699 568 230	1 917 787 918
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		434 342	710 522
Sum fordringer		434 342	710 522
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	51 825 158	56 549 857
Sum omløpsmidler		52 259 500	57 260 379
Sum eiendeler		1 751 827 730	1 975 048 297



Balanse

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	4 200 000	1 000 000
Overkurs	4	5 516 304	235 416 818
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	160 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 716 304	396 416 818
Minoritetsinteresse			
Preferansekapital	4	76 256 249	134 500 424
Sum preferansekapital		76 256 249	134 500 424
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	137 250 366	-40 549 737
Sum opptjent egenkapital		137 250 366	-40 549 737
Sum egenkapital		223 222 918	490 367 504
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5, 7	0	1 446 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 446 000 000



Balanse

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5, 7	1 446 000 000	0
Påløpte renter	5, 7	62 067 712	5 422 500
Leverandørgjeld		6 855 831	12 232 272
Betalbar skatt	3	0	4 093 096
Utbytte		4 088 333	4 041 875
Annen kortsiktig gjeld	5	9 592 936	12 891 050
Sum kortsiktig gjeld		1 528 604 812	38 680 792
Sum gjeld		1 528 604 812	1 484 680 792
Sum egenkapital og gjeld		1 751 827 730	1 975 048 297

Oslo, 12.07.2024

Styret i Lysaker Park Invest I AS

Christian Bruusgaard
styreleder

Aage Bryn
styremedlem

Mons Bertil Aarskog
styremedlem

Henning Christoffer Steffenrud
styremedlem

Frederik Zimmer
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-250 930 629	-2 330 644
Periodens betalte skatt		-4 093 096	-3 671 900
Ordinære avskrivninger		46 258 338	46 081 985
Nedskrivning anleggsmidler		185 865 349	0
Endring i kundefordringer		0	1 379 173
Endring i leverandørgjeld		-5 376 441	10 131 276
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		56 645 475	-3 562 698
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-4 717 233	7 894 243
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		23 651 763	55 921 434
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-12 162 505	-1 805 712
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-12 162 505	-1 805 712
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-223 000 000
Innbetalinger av egenkapital		0	160 000 000
Utbetalinger av utbytte		-16 213 957	-15 610 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-16 213 957	-78 610 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-4 724 699	-24 494 278
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		56 549 857	78 624 802
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		51 825 158	54 130 524



Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

2023

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Selskapet er planlagt avviklet i løpet av året 2024. Regnskapet settes ikke opp med hensikt om fortsatt drift. Selskapets eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunktet kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet). I konsernregnskapet erstattes poster aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

Konsernets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

**Kontantstrøm**

Kontantstrøm er utarbeidet basert på den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Nærstående parter

Transaksjoner mellom nærstående parter utføres til armlengdes avstands prinsipp.



Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående. Det er i 2023 utbetalt kr 220 000 i styrehonorarer for 2022. Det er utbetalt godtgjørelse til styret i 2023 på kr 479 070.

Det er kostnadsført kr. 300 424 inkludert forholdsmessig mva i honorar til revisor pr. 31.12.2023, herav utgjør kr. 0 honorar for annen bistand fra revisor.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	31.12.2023	31.12.2022
Revisjonshonorar	300 424	196 220
Forretningsførerhonorar og forvaltning	2 065 260	1 317 087
Reperasjon, vedlikehold	1 471 277	2 062 273
Nordic Trustee	548 001	583 143
Forsikring	441 080	370 176
Verdivurdering	196 766	18 164
Diverse kostnader	3 499 647	3 270 308
Sum annen driftskostnad	8 522 455	7 817 370

Note 2 - Varige Driftsmidler

	Tomt	Bygg	Faste tekniske	Inventar	Anlegg under arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	229 212 054	2 162 983 572	35 946 299	2 444 232	1 081 766	2 431 667 923
Tilgang	0	3 045 093	6 833 676	365 000	1 918 736	12 162 505
Anskaffelseskost 31.12.2023	229 212 054	2 166 028 665	42 779 975	2 809 232	3 000 502	2 443 830 428
Akkumulerte avskrivninger 01.01.		503 070 585	11 049 553	1 932 565		516 052 703
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		546 827 198	13 328 648	2 155 195		562 311 041
Nedskrivning		185 865 349				185 865 349
Balansført verdi 31.12.	229 212 054	1 433 336 118	29 451 328	654 036	3 000 502	1 695 654 037
Linær avskrivning		50 år	20 år	5 år		
Ordinære avskrivninger pr 31.12.		43 842 397	2 193 311	222 630		46 258 338
Årets nedskrivning per 31.12		185 865 349				185 865 349

Eiendommen, aksjene og depotkonto i Lysaker Park Eiendom AS, er stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet. Hjemmelshaver er Lysaker Park Eiendom AS. Konsernet innfridde sitt obligasjonslån og solgte datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS den 21. juni 2024. Eiendommen er nedskrevet til NOK 1 695 000 000 iht omforent eiendomsverdi på transaksjonstidspunktet.



Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	0	4 093 096
Endring i utsatt skatt*	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	0	4 093 096

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-250 930 629	-2 330 644
Permanente forskjeller	245 181 777	16 464 614
Grunnlag for årets skattekostnad	-5 748 852	14 133 970
Endring i midlertidige forskjeller	5 748 852	4 471 010
Beregnet alminnelig inntekt	0	18 604 980
Beregnet betalbar skatt (22%)	0	0

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2023	2022
Fremførbart underskudd	45 685 940	-67 165 728	-21 479 788
Varige driftsmidler	-5 748 851	373 164 319	378 913 170
Sum midlertidige forskjeller	39 937 089	305 998 591	357 433 382
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-39 937 089	-305 998 591	-357 433 382
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke da det ikke vurderes sannsynlig at selskapet får skattepliktig inntekt slik at fordelen kan benyttes.

Note 4 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2023	Aksjekapital	Overkurs	Preferansekapital	Ikke registrert kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	1 000 000	235 416 818	134 500 424	160 000 000	-40 549 737	490 367 504
Pref. utbytte			-16 213 958			-16 213 958
Registrert kapitalforhøyelse	3 200 000	156 800 000		-160 000 000		0
Resultat			-42 030 217		-208 900 412	-250 930 629
Overført fra annen egenkapital		-386 700 514			386 700 514	
Sum egenkapital	4 200 000	5 516 304	76 256 249	0	137 250 366	223 222 918

*Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2.



Note 5 - Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	1 446 000 000	1 446 000 000
Påløpte rentekostnader	62 067 712	5 422 500
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 508 067 712	1 451 422 500

Eiendommen, aksjene, samt leieavtaler og bank-konti i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS er pantsatt til fordel for obligasjonseierne ved Nordic Trustee ASA. Konsernet innfridde sitt obligasjonslån og solgte datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS den 21. juni 2024.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 4 200 000 aksjer, fordelt på 4 200 aksjer pålydende NOK 1 000.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Per Aarskog Eiendom AS	862	20,5%
Taj Holding	357	8,5%
Sagacia AS	356	8,5%
Clearvision Holding AS	264	6,3%
Øvrige aksjonærer < 5%	2 361	56,2%
Totalt Antall aksjer	4 200	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:		Aksjer	Eierandel
Christian Bruusgaard	Styrets leder	193	4,6%
Aage Bryn	Styremedlem	143	3,4%
Mons Bertil Aarskog	Styremedlem	862	20,5%
Henning Christoffer Steffenrud	Styremedlem	356	8,5%
Frederik Zimmer	Styremedlem	0	0%
Totalt Antall aksjer		1 554	37,0%



Note 7 - Obligasjonslån

Selskapet utstedte den 14.12.2017 et seniorobligasjonslån som ble refinansiert i 2022 og utstedt igjen 14.12.2022 med kr 1 446 000 000. Lånet forfalt den 11.12.2023 hvor selskapet ikke har lyktes med refinansiering innen forfall. Selskapet har ikke rettidig overholdt sine betalingsforpliktelser og långiver har erklært mislighold i henhold til låneavtalens bestemmelser. Ettersom Lysaker Park Eiendom AS er solgt er obligasjonslånet gjort opp på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet. Lånet er dermed reklassifisert som kortsiktig gjeld per 31.12.2023.

Långiver	2023	2022
Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	1 446 000 000	1 446 000 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 446 000 000	1 446 000 000

Note 8 - Datter- & datterselskaper

Selskaps navn	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Lysaker Park Invest II AS	Oslo	83,11%	-377 504 412	152 468 744
Lysaker Park Holding AS	Oslo	100%	-363 699 559	179 542 708
Lysaker Park AS	Oslo	100%	-357 728 551	163 256 090
Lysaker Park Eiendom AS	Oslo	100%	72 240 522	1 005 628 288

Note 9 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Den finansielle risikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Kredittrisiko

Konsernet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Kredittrisikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Likviditetsrisiko

Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller skade på selskapets omdømme.



Note 10 - Usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Konsernregnskapet er avlagt under forutsetning om usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Dette skyldes at eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt til Storebrand ASA. Kjøpekontrakten ble signert 18. juni 2024, med en eiendomsverdi på NOK 1.695 millioner. Obligasjonslånet i Lysaker Park AS ble innfridd den 21. juni 2024. Det anses ikke lenger å være grunnlag for videre drift av selskapet etter realisasjon av eiendomsinvesteringen i 2024, og det planlegges å avvikle selskapet i løpet av 2024.

Konsernets finansiering- og kapitalstruktur har siden etablering vært høyt belånt, noe som gjør at prosjektet har vært eksponert for høy risiko og sårbarhet ved skiftende markedsforhold. Den 11. desember 2023 forfalt obligasjonslånet på NOK 1.446 millioner i Lysaker Park AS, uten at selskapet lyktes med refinansiering innen forfallsdato. Långiver erklærte mislighold i henhold til låneavtalens bestemmelser. Som følge av misligholdet fikk Tillitsmannen rett til å innkalle til generalforsamling i Lysaker Park AS, samt utøve de stemmerettighetene som er tilknyttet aksjene i selskapet. Tillitsmannen benyttet denne rettigheten og gjennomførte styreendringer i selskapet. Det nye styret tiltrådte 22. desember 2023.

Det er lagt ned betydelig arbeidsinnsats for å få på plass en forlengelse av leiekontrakten med Storebrand i 2023 og 2024. Det ble brukt store ressurser på å tegne ut alternative ombygninger samt utarbeide og presentere et tilbud som viser hvordan selskapet langsiktig og bærekraftig kunne bruke eiendommen skreddersydd etter behov og tilpasset visjonen for nytt hovedkontor. Dessverre valgte Storebrand ikke å gå videre med tilbudet om leie. Styret opplever at det har vært krevende å få til en konstruktiv dialog med Storebrand. Selskapet inviterte til forhandlinger, men valgte å avslutte disse uten videre forklaringer. Storebrand har fremmet lave bud på eiendommen, og det første budet ble gitt svært tett på forfallsdato for selskapets obligasjonslån. Manglende forlengelse av leieforholdet har påvirket selskapets muligheter til refinansiering.

Det nye styret i datterselskapene Lysaker Park AS og Lysaker Park Eiendom AS har i samråd med långiver jobbet for å realisere eiendommen, og har gjennomført et salg. Konsernet har vært avhengig av en realisasjon eller kapitalinnhenting for å kunne fortsette driften fremover. Ledelsen og styret har sett på den pågående prosessen som utfordrende, men har hatt som hovedmål å jobbe mot et tilfredsstillende utfall for aksjonærene og øvrige interessenter. Uten en realisasjon eller kapitalinnhenting ville det ikke vært mulig å innfri det misligholdte obligasjonslånet, påløpte renter og andre forpliktelser i konsernstrukturen.

Selskapet er planlagt avviklet i løpet av året 2024. Regnskapet settes ikke opp med hensikt om fortsatt drift. Dette skyldes at eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt, og obligasjonslånet i datterselskapet Lysaker Park AS ble innfridd den 21. juni 2024. Selskapets eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi.

Note 11 - Intensjon om avvikling

Selskapene Lysaker Park Invest I AS, Lysaker Park Invest II AS, Lysaker Park Holding AS og Lysaker Park AS er formelt ikke meldt oppløst, men er planlagt avviklet i løpet av 2024. Derav er alle balanseposter klassifisert som kortsiktige, og vurdert til virkelig verdi.

Note 12 - AIF Forhold

	2023
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	2 667 636
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	1 508 717

Det har vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument i 2023, jf. AIF-loven §4-2. Investorene i fondet er informert om endringene.



 BankID Signing
Christian Bruusgaard
2024-07-12

 BankID Signing
Aage Bryn
2024-07-13

 BankID Signing
Fredrik Zimmer
2024-07-15

 BankID Signing
Henning C. Steffensrud
2024-07-15

 BankID Signing
Mons B. Aarskog
2024-07-15

Årsregnskap 2023

Lysaker Park Invest I AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter

Org.nr.: 917 367 604



Årsberetning 2023 LYSAKER PARK INVEST I AS

Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Virksomhetens art

Selskapets formål er eierskap, samt å yte bistå for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom.

Konsernets leieinntekter er relatert til utleie av næringsseiendom til Storebrand ASA i Bærum kommune.

Usikkerheter knyttet til fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Dette skyldes at eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt til Storebrand ASA. Kjøpekontrakten ble signert 18. juni 2024, med en eiendomsverdi på NOK 1.695 millioner. Obligasjonslånet i Lysaker Park AS ble innfridd den 21. juni 2024. Det anses ikke lenger å være grunnlag for videre drift av selskapet etter realisasjon av eiendomsinvesteringen i 2024, og det planlegges å avvikle selskapet i løpet av 2024.

Konsernets finansiering- og kapitalstruktur har siden etablering vært høyt belånt, noe som gjør at prosjektet har vært eksponert for høy risiko og sårbarhet ved skiftende markedsforhold. Den 11. desember 2023 forfalt obligasjonslånet på NOK 1.446 millioner i Lysaker Park AS, uten at selskapet lyktes med refinansiering innen forfallsdato. Långiver erklærte mislighold i henhold til låneavtalens bestemmelser. Som følge av misligholdet fikk Tillitsmannen rett til å innkalle til generalforsamling i Lysaker Park AS, samt utøve de stemmerettighetene som er tilknyttet aksjene i selskapet. Tillitsmannen benyttet denne rettigheten og gjennomførte styreendringer i selskapet. Det nye styret tiltrådte 22. desember 2023.

Det er lagt ned betydelig arbeidsinnsats for å få på plass en forlengelse av leiekontrakten med Storebrand i 2023 og 2024. Det ble brukt store ressurser på å tegne ut alternative ombygninger samt utarbeide og presentere et tilbud som viser hvordan selskapet langsiktig og bærekraftig kunne bruke eiendommen skreddersydd etter behov og tilpasset visjonen for nytt hovedkontor. Dessverre valgte Storebrand ikke å gå videre med tilbudet om leie. Styret opplever at det har vært krevende å få til en konstruktiv dialog med Storebrand. Selskapet inviterte til forhandlinger, men valgte å avslutte disse uten videre forklaringer. Storebrand har fremmet lave bud på eiendommen, og det første budet ble gitt svært tett på forfallsdato for selskapets obligasjonslån. Manglende forlengelse av leieforholdet har påvirket selskapets muligheter til refinansiering.

Styret i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS har i samråd med långiver jobbet for å realisere eiendommen, og har i 2024 solgt selskapet til Storebrand. Konsernet har vært avhengig av en realisasjon eller kapitalinnhenting for å kunne fortsette driften fremover. Ledelsen og styret i den øvrige strukturen har sett på den pågående prosessen som utfordrende, men har hatt som hovedmål å jobbe mot et tilfredsstillende utfall for aksjonærene og øvrige interessenter. Uten en realisasjon eller kapitalinnhenting ville det ikke vært mulig å innfri det misligholdte obligasjonslånet, påløpte renter og andre forpliktelser i konsernstrukturen.

Selskapet har en fordring til Lysaker Park Invest II AS på NOK 13 107 121. Fordringen stammer fra vedtatt utbytte fra Lysaker Park Invest II AS sitt årsregnskap i 2021, som i etterkant ikke har blitt gjort opp som følge av utbyttestopp våren 2022. Utbyttebeslutningen har i etterkant blitt bestridt av enkelte innehavere av preferanseaksjer i Lysaker Park Invest II AS.



Gyldigheten av vedtaket i Lysaker Park Invest II AS om utbetaling av utbytte stort kr. 13.018.553,- til eier av de ordinære aksjene i selskapet, Lysaker Park Invest I AS, den 12. april 2022 er våren 2024 bestridt av innehavere av preferanseaksjer i Lysaker Park Invest II AS. Uavhengig av dette er innehavere av preferanseaksjer i Lysaker Park Invest II AS av den oppfatning at deres krav på ubetalt preferanseutbytte for Q4/2023 og Q1 og Q2/2024 skal utbetales før man eventuelt kan utbetale utbytte til innehavere av Ordinære Aksjer. Da dette beløpet overstiger verdiene i Lysaker Park Invest II AS vil Lysaker Park Invest I AS krav være uerholdelig.

Styrets flertall mener at utbyttefordringen må gjøres opp og at den derfor har sin pålydende verdi. Dersom fordringen ikke har verdi antas det at selskapet vil være insolvent.

Selskapet er planlagt avviklet i løpet av året 2024. Regnskapet settes ikke opp med hensikt om fortsatt drift. Dette skyldes at eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt, og obligasjonslånet i datterselskapet Lysaker Park AS ble innfridd den 21. juni 2024. Selskapets eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi.

Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for Lysaker Park Invest I AS viser et underskudd på kr -398 166 574. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

Lysaker Park Invest I AS har i 2023 en netto kontantstrøm på NOK -553 552, hvorav NOK -553 552 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet på kr -398 166 574 foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	kr 11 057 032
Sum overføringer	kr -398 166 574

Finansiell markedsrisiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Den finansielle risikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Kreditrisiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Kredittrisikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller skade på selskapets omdømme.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 5 menn.



Styreansvarsforsikring

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styreleder. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 31.mai og løper i 12 måneder.

Oslo, 12.07.2024
Styret i Lysaker Park Invest I AS

Aage Bryn
styremedlem

Christian Bruusgaard
styreleder

Mons Bertil Aarskog
styremedlem

Henning Christoffer Steffenrud
styremedlem

Frederik Zimmer
styremedlem



Resultatregnskap

Lysaker Park Invest I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		356 604	619 735
Sum driftsinntekter		356 604	619 735
Lønnskostnad	1	0	251 020
Annen driftskostnad	1	2 970 954	1 945 610
Sum driftskostnader		2 970 954	2 196 630
Driftsresultat		-2 614 350	-1 576 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		472 442	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		396 024 666	0
Resultat av finansposter		-395 552 224	0
Resultat før skattekostnad		-398 166 574	-1 576 895
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Resultat		-398 166 574	-1 576 895
Årsresultat	3	-398 166 574	-1 576 895
Overføringer			
Overført fra/til overkurs		-387 109 542	0
Overført fra annen egenkapital	3	-11 057 032	-1 576 895
Sum overføringer		-398 166 574	-1 576 895



Balanse

Lysaker Park Invest I AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	0	396 024 666
Sum finansielle anleggsmidler		0	396 024 666
Sum anleggsmidler		0	396 024 666
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	387 334
Andre kortsiktige fordringer		17 708	214 092
Konsernfordringer	5, 7	13 107 121	14 634 679
Sum fordringer		13 124 829	15 236 105
Bankinnskudd, kontanter o.l.		91 475	645 027
Sum omløpsmidler		13 216 304	15 881 132
Sum eiendeler		13 216 304	411 905 798



Balanse

Lysaker Park Invest I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	4 200 000	1 000 000
Overkurs	3	5 516 304	235 825 846
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	0	160 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 716 304	396 825 846
Annen egenkapital		0	11 057 032
Sum opptjent egenkapital		0	11 057 032
Sum egenkapital	3	9 716 304	407 882 878
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 500 000	3 771 900
Annen kortsiktig gjeld		0	251 020
Sum kortsiktig gjeld		3 500 000	4 022 920
Sum gjeld		3 500 000	4 022 920
Sum egenkapital og gjeld		13 216 304	411 905 798

Oslo, 12.07.2024

Styret i Lysaker Park Invest I AS

Aage Bryn
styremedlem

Christian Bruusgaard
styreleder

Mons Bertil Aarskog
styremedlem

Henning Christoffer Steffenrud
styremedlem

Frederik Zimmer
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Invest I AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-398 166 574	-1 576 895
Nedskrivning anleggsmidler		396 024 666	0
Endring i kundefordringer		387 334	374 116
Endring i leverandørgjeld		-271 900	3 762 525
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		0	-2 400 000
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 472 922	-231 666
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-553 552	-71 920
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret:		0	-160 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-160 000 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger av egenkapital		0	160 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	160 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-553 552	-71 920
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel:		645 027	716 947
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		91 475	645 027



Lysaker Park Invest I AS

2023

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Selskapet er planlagt avviklet i løpet av året 2024. Regnskapet settes ikke opp med hensikt om fortsatt drift. Selskapets eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet baser på den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 0 i godtgjørelse til styret pr 31.12. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 89 334.

Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-398 166 574	-1 576 895
Permanente forskjeller	396 024 666	-2 400 000
Andre permanente forskjeller		0
Grunnlag for årets skattekostnad	-2 141 908	-3 976 895
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-2 141 908	-3 976 895
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Motatt/(avgitt) konsernbidrag	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-2 141 908	-3 976 895

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2023	2022
Underskudd til fremføring	-2 141 908	-23 621 696	-21 479 788
Sum midlertidige forskjeller	-2 141 908	-23 621 696	-21 479 788
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	2 141 908	23 621 696	21 479 788
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

*Utsatt skattefordel balanseføres ikke da det ikke vurderes sannsynlig at selskapet får skattepliktig inntekt slik at fordelene kan benyttes.

Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2023	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	235 825 846	11 057 032	160 000 000	407 882 878
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3 200 000	156 800 000		-160 000 000	0
Årets resultat		-387 109 542	-11 057 032		-398 166 574
Sum egenkapital 31.12.2023	4 200 000	5 516 304	0	0	9 716 304



Note 4 - Datterselskap

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Lysaker Park Invest II AS	Oslo	83,11 %	-377 504 412	152 468 744	0

Som følge av verdifall på eiendommen i de underliggende datterselskapene har Selskapet bokført en nedskrivning av aksjer i datterselskap. Verdien er nedskrevet til virkelig verdi og påvirker årets resultat med kr 396 024 666 i finanskostnader.

Selskapet inngår i et konsern med datterselskapene Lysaker Park Invest II AS, Lysaker Park Holding AS, Lysaker Park AS og Lysaker Park Eiendom AS. Lysaker Park Invest I AS utarbeider konsernregnskap som vil være tilgjengelig på selskapets kontorer, Haakon VII's gate 5. Eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt ved avleggelsen av årsregnskapet. Følgelig er obligasjonslånet i datterselskapet Lysaker Park AS gjort opp på tidspunkt for avleggelsen av årsregnskapet.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer		
Lysaker Park Invest II AS	13 107 121	14 634 679
Lysaker Park Invest II AS - kundefordring	0	387 334
Sum fordringer	13 107 121	15 022 013

Pr. 31.12.2023 inngår selskapet i et konsern med Lysaker Park Invest II AS, Lysaker Park Holding AS, Lysaker Park AS og Lysaker Park Eiendoms AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som eksterne lån med 7,50 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.



Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på kr 4 200 000, fordelt på 4 200 aksjer pålydende kr 1 000.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Per Aarskog Eiendom AS	862	20,5%
Taj Holding	357	8,5%
Sagacia AS	356	8,5%
Clearvision Holding AS	264	6,3%
Øvrige aksjonærer < 5%	2 361	56,2%
Totalt Antall aksjer	4 200	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel	
Christian Bruusgaard	Styrets leder	193	4,6%
Aage Bryn	Styremedlem	143	3,4%
Mons Bertil Aarskog	Styremedlem	862	20,5%
Henning Christoffer Steffenrud	Styremedlem	356	8,5%
Frederik Zimmer	Styremedlem	0	0%
Totalt Antall aksjer	1 554	37,0%	

Note 7 - Bestridelse av mellomværende

Konsernfordringen på NOK 13 107 121 består av mellomværende til Lysaker Park Invest II AS. Fordringen stammer fra vedtatt utbytte fra Lysaker Park Invest II AS sitt årsregnskap i 2021, som i etterkant ikke har blitt gjort opp som følge av utbyttestopp våren 2022. Utbyttebeslutningen har i etterkant blitt bestridt av enkelte innehavere av preferanseaksjer i Lysaker Park Invest II AS.

Gyldigheten av vedtaket i Lysaker Park Invest II AS om utbetaling av utbytte stort kr. 13.018.553,- til eier av de ordinære aksjene i selskapet, Lysaker Park Invest I AS, den 12. april 2022 er våren 2024 bestridt av innehavere av preferanseaksjer i Lysaker Park Invest II AS. Uavhengig av dette er innehavere av preferanseaksjer i Lysaker Park Invest II AS av den oppfatning at deres krav på ubetalt preferanseutbytte for Q4/2023 og Q1 og Q2/2024 skal utbetales før man eventuelt kan utbetale utbytte til innehavere av ordinære aksjer. Da dette beløpet overstiger verdiene i Lysaker Park Invest II AS vil Lysaker Park Invest I AS krav være uerholdelig.

Styrets flertall mener at utbyttefordringen må gjøres opp og at den derfor har sin pålydende verdi. Dersom fordringen ikke har verdi antas det at selskapet vil være insolvent.



Note 8 - Intensjon om avvikling

Selskapet er formelt ikke meldt oppløst, men er planlagt avviklet i løpet av 2024. Derav er alle balanseposter klassifisert som kortsiktige, og vurdert til virkelig verdi.

Note 9 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Den finansielle risikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Kredittrisiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Kredittrisikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller skade på selskapets omdømme.

Note 10 - AIF forhold

	2023
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	2 667 636
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	1 508 717

Det har vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument i 2023, jf. AIF-loven §4-2. Investorene i fondet er informert om endringene.