



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 656 033 | 5 785 098 |
| Sum inntekter | | 5 656 033 | 5 785 098 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 5 | 1 270 640 | 1 270 640 |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | 760 585 | 862 605 |
| Sum kostnader | | 2 031 225 | 2 133 245 |
| Driftsresultat | | 3 624 808 | 3 651 853 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 7 927 628 | 622 046 |
| Sum finansinntekter | | 7 927 628 | 622 046 |
| Annen finanskostnad | | 1 233 406 | 1 718 841 |
| Sum finanskostnader | | 1 233 406 | 1 718 841 |
| Netto finans | | 6 694 222 | -1 096 795 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 10 319 030 | 2 555 058 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 2 137 835 | 395 978 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 8 181 195 | 2 159 080 |
| Årsresultat | | 8 181 195 | 2 159 080 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | 8 181 195 | 2 159 080 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 181 195 | 2 159 080 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5, 7 | 126 073 605 | 118 565 261 |
| Sum varige driftsmidler | | 126 073 605 | 118 565 261 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 41 228 222 | 37 476 289 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 41 228 222 | 37 476 289 |
| Sum anleggsmidler | | 167 301 827 | 156 041 550 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 157 835 | 10 157 835 |
| Sum fordringer | | 157 835 | 10 157 835 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 | 20 353 226 | 16 215 683 |
| Sum omløpsmidler | | 20 511 061 | 26 373 518 |
| SUM EIENDELER | | 187 812 888 | 182 415 068 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9, 10 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Overkurs | 9 | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 24 000 000 | 24 000 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond | 9 | 15 282 318 | 7 530 385 |
| Annen egenkapital | 9 | 81 811 973 | 81 382 711 |
| Sum opptjent egenkapital | | 97 094 291 | 88 913 096 |
| Sum egenkapital | | 121 094 291 | 112 913 096 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | 2 390 436 | 2 359 348 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 390 436 | 2 359 348 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 60 960 000 | 65 790 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 60 960 000 | 65 790 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 63 350 436 | 68 149 348 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 280 473 | 151 315 |
| Betalbar skatt | 8 | 2 106 747 | 368 709 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 297 000 | 291 965 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 683 941 | 540 635 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 368 161 | 1 352 624 |
| Sum gjeld | | 66 718 597 | 69 501 972 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 187 812 888 | 182 415 068 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 446998

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 656 033 | 5 785 098 |
| Sum inntekter | | 5 656 033 | 5 785 098 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 5 | 1 270 640 | 1 270 640 |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | 760 585 | 862 605 |
| Sum kostnader | | 2 031 225 | 2 133 245 |
| Driftsresultat | | 3 624 808 | 3 651 853 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 7 927 628 | 622 046 |
| Sum finansinntekter | | 7 927 628 | 622 046 |
| Annen finanskostnad | | 1 233 406 | 1 718 841 |
| Sum finanskostnader | | 1 233 406 | 1 718 841 |
| Netto finans | | 6 694 222 | -1 096 795 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | 10 319 030 | 2 555 058 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 137 835 | 395 978 |
| Årsresultat | | 8 181 195 | 2 159 080 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | 8 181 195 | 2 159 080 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 181 195 | 2 159 080 |



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5, 7 126 073 605 118 565 261
Sum varige driftsmidler 126 073 605 118 565 261

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap 6 41 228 222 37 476 289
Sum finansielle anleggsmidler 41 228 222 37 476 289

Sum anleggsmidler 167 301 827 156 041 550

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer 157 835 10 157 835
Sum fordringer 157 835 10 157 835

Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2

20 353 226 16 215 683

Sum omløpsmidler 20 511 061 26 373 518

SUM EIENDELER 187 812 888 182 415 068

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9, 10 7 000 000 7 000 000
Overkurs 9 17 000 000 17 000 000
Sum innskutt egenkapital 24 000 000 24 000 000

Opptjent egenkapital

Fond 9 15 282 318 7 530 385
Annen egenkapital 9 81 811 973 81 382 711
Sum opptjent egenkapital 97 094 291 88 913 096

Sum egenkapital 121 094 291 112 913 096



| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | 2 390 436 | 2 359 348 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 2 390 436 | 2 359 348 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 60 960 000 | 65 790 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 60 960 000 | 65 790 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 63 350 436 | 68 149 348 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 280 473 | 151 315 |
| Betalbar skatt | 8 | 2 106 747 | 368 709 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 297 000 | 291 965 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 683 941 | 540 635 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 368 161 | 1 352 624 |
| Sum gjeld | | 66 718 597 | 69 501 972 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 187 812 888 | 182 415 068 |



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

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
3

Lønn og ytelser

Selskapet hadde ingen ansatte i 2021 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> |
|-----------------|--------------|------------------|
| | 44500.00 | 43260.00 |



| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 15958.00 | 27732.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 60458.00 | 70992.00 |

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

6

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> |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|



Lagunen Eiendom AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



LAGUNEN STORSENTER

www.lagunen.no

LAGUNEN EIENDOM AS ÅRSBERETNING 2021

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 2021 er redusert fra Nok 5,8 mill i 2020 til 5,7 mill i 2021. Det har vært en reduksjon i Driftsresultatet fra Nok 3,7 mill i 2020 til Nok 3,6 mill i 2021. Årets resultat ble et overskudd på Nok 8,2 mill i 2021. Selskapets total kapital var ved utgangen av året Nok 187,8 mill sammenlignet med Nok 182,4 mill året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.21 var 64,48% sammenlignet med 61,9% pr. 31.12.20.

Forutsetninger til anvendelse av årets resultat

Selskapets overskudd utgjorde for 2021 Nok 8 181 195 som overfor selskapets generalforsamling i sin helhet foreslås disponert som følger:

| | | |
|---|------------|------------------|
| Overført til annen egenkapital | Nok | 429 262 |
| Overført til fond for vurderingsforskjeller | Nok | 7 751 933 |
| Sum | Nok | 8 181 195 |

Arbeidsmiljø – organisasjon

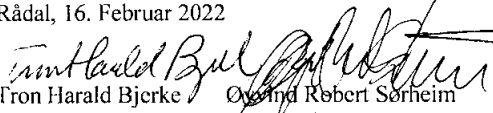
Selskapet har i løpet av 2021 ingen ansatte og er således ikke pliktig å inngå avtale om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ingen kvinner i selskapets styre.

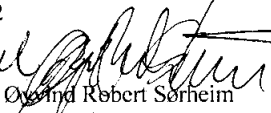
Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder. Det er heller ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2021.

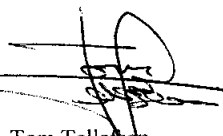
Opplysning om ytre miljø

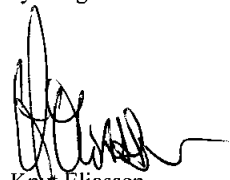
Selskapets virksomhet er ikke av en slik art at den forurenser det ytre miljø av betydning. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Rådal, 16. Februar 2022


Tron Harald Bjerke
Styreformann


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem


Tom Tellefsen
Styremedlem


Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Resultatregnskap

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | <u>5 656 033</u> | <u>5 785 098</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 5 | 1 270 640 | 1 270 640 |
| Annen driftskostnad | 3, 4 | <u>760 587</u> | <u>862 605</u> |
| Sum driftskostnader | | <u>2 031 227</u> | <u>2 133 245</u> |
| Driftsresultat | | <u>3 624 806</u> | <u>3 651 853</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 7 927 630 | 622 046 |
| Annen finanskostnad | | <u>1 233 406</u> | <u>1 718 841</u> |
| Netto finansposter | | <u>6 694 224</u> | <u>-1 096 795</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>10 319 030</u> | <u>2 555 058</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 8 | <u>2 137 835</u> | <u>395 978</u> |
| Årsresultat | | <u>8 181 195</u> | <u>2 159 080</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | <u>8 181 195</u> | <u>2 159 080</u> |



Lagunen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5, 7 | <u>126 073 607</u> | <u>118 565 261</u> |
| Sum varige driftsmidler | | <u>126 073 607</u> | <u>118 565 261</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | <u>41 228 222</u> | <u>37 476 289</u> |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>41 228 222</u> | <u>37 476 289</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>167 301 829</u> | <u>156 041 550</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Andre fordringer | | <u>157 835</u> | <u>10 157 835</u> |
| Sum fordringer | | <u>157 835</u> | <u>10 157 835</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 | <u>20 353 225</u> | <u>16 215 683</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>20 511 060</u> | <u>26 373 518</u> |
| Sum eiendeler | | <u>187 812 889</u> | <u>182 415 068</u> |




Lagunen Eiendom AS

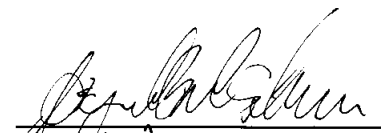
Balanse pr. 31. desember


| | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 9, 10 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Overkurs | 9 | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>24 000 000</u> | <u>24 000 000</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Fond | 9 | 15 282 318 | 7 530 385 |
| Annen egenkapital | 9 | 81 811 974 | 81 382 711 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>97 094 292</u> | <u>88 913 096</u> |
| Sum egenkapital | | <u>121 094 292</u> | <u>112 913 096</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 8 | 2 390 436 | 2 359 348 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>2 390 436</u> | <u>2 359 348</u> |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 60 960 000 | 65 790 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>60 960 000</u> | <u>65 790 000</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 280 473 | 151 315 |
| Betalbar skatt | 8 | 2 106 747 | 368 709 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 296 999 | 291 965 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 683 942 | 540 635 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>3 368 161</u> | <u>1 352 624</u> |
| Sum gjeld | | <u>66 718 597</u> | <u>69 501 972</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>187 812 889</u> | <u>182 415 068</u> |

31. desember 2021
Bergen, 16. februar 2022


Trond Harald Bjørke
Styrets leder


Tom Tellefsen
Styremedlem


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem


Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 10 319 030 | 2 555 057 |
| Periodens betalte skatt | -368 709 | -1 475 926 |
| Ordinære avskrivninger | 1 270 640 | 1 270 640 |
| Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld | 129 158 | -194 505 |
| Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter | -3 751 933 | -220 280 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | 10 148 343 | -9 167 084 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | <u>17 746 530</u> | <u>-7 232 098</u> |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | 0 | 177 280 |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | <u>-8 778 986</u> | <u>-6 037 687</u> |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | <u>-8 778 986</u> | <u>-5 860 407</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 | 4 137 543 | -17 922 505 |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01.21 | <u>16 215 682</u> | <u>34 138 186</u> |
| Kontanter og bankinnskudd per. 31.12.21 | <u>20 353 225</u> | <u>16 215 681</u> |



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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. Vedlikehold 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 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankmidler per 31.12.21.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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

Selskapet hadde ingen ansatte i 2021 utover daglig leder.

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

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2021 | 2020 |
|---|--------|--------|
| Revisjon | 44 500 | 43 260 |
| Andre tjenester | 15 958 | 27 732 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Note 5 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Boliger | P-hus | Sum |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2021 | 11 672 445 | 33 850 802 | 65 285 490 | 110 808 737 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 11 672 445 | 33 850 802 | 65 285 490 | 110 808 737 |
| Akk.avskrivning 31.12.2021 | 0 | 0 | -6 599 159 | -6 599 159 |
| Balanseført pr. 31.12.2021 | 11 672 445 | 33 850 802 | 58 686 331 | 104 209 578 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 670 600 | 670 600 |
| Økonomisk levetid Avskrivningsplan | Avskrives ikke | Avskrives ikke | 100 år Lineær | |

| | Leietakertilpasning | Anlegg under utførelse (AUU) | Sum |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2021 | 6 000 403 | 9 984 833 | 15 985 236 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 8 778 985 | 8 778 985 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 6 000 403 | 18 763 818 | 24 764 221 |
| Akk.avskrivning 31.12.2021 | -2 900 193 | 0 | -2 900 193 |
| Balanseført pr. 31.12.2021 | 3 100 210 | 18 763 818 | 21 864 028 |
| Årets avskrivninger | 600 040 | 0 | 600 040 |
| Økonomisk levetid Avskrivningsplan | 10år Lineær | Avskrives ikke | |



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - 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 | 7 751 933 |
| Årets resultatandel | 7 751 933 |

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Inngående balanse 01.01.2021 | 37 476 289 |
| Årets resultatandel | 7 751 933 |
| Utbetalinger i 2021 | <u>-4 000 000</u> |
| Utgående balanse 31.12.2021 | <u>41 228 222</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.

Note 7 - Pant og garantier

| Pantsikret gjeld | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 60 960 000 | 65 790 000 |

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

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Andel Laguneveien 21 | 41 228 222 | 37 476 289 |
| P-Hus | 58 686 331 | 59 356 931 |
| Sum | <u>99 914 553</u> | <u>96 833 220</u> |

Note 8 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Betalbar skatt | 2 106 747 | 368 708 |
| Endring utsatt skatt | 31 088 | 27 270 |
| Årets totale skattekostnad | <u>2 137 835</u> | <u>395 978</u> |



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 10 319 030 | 2 555 058 |
| Permanente forskjeller | 0 | -6 280 |
| 3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden | 73 292 | 0 |
| Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting | 7 077 037 | 0 |
| Andel av regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting | -7 751 933 | -220 280 |
| Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting | 0 | -528 593 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -141 304 | -123 956 |
| Årets skattegrunnlag | <u>9 576 122</u> | <u>1 675 949</u> |
| Betalbar skatt (22%) av skattegrunnlaget | 2 106 747 | 368 709 |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 10 542 550 | 10 320 479 |
| Gevinst- og tapskonto | 323 066 | 403 833 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>10 865 616</u> | <u>10 724 312</u> |

22% / 22% Utsatt skatt 2 390 436 2 359 349

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

| | 2021 |
|---------------------------------|------------------|
| 22% skatt av resultat før skatt | 2 270 187 |
| Permanente forskjeller (22%) | -132 352 |
| Beregnet skattekostnad | <u>2 137 835</u> |

Effektiv skattesats *) 20,7 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 9 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for vurderingsforskjeller | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|--------------|------------|--------------------------------|-------------------|-------------|
| Egenkapital 01.01.2021 | 7 000 000 | 17 000 000 | 7 530 385 | 81 382 711 | 112 913 096 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 7 751 933 | 429 262 | 8 181 195 |
| Egenkapital 31.12.2021 | 7 000 000 | 17 000 000 | 15 282 318 | 81 811 974 | 121 094 292 |



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 - 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 | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------------|-----------------|-----------|-------------|
| 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 % |

Note 11 - Covid-19

Situasjonen rundt Covid-19 viruset har så langt ikke påvirket leieinntektene i selskapet, men kan påvirke resultatet gjennom andel av resultatet fra Laguneveien 21 DA, og vil kunne medføre reduserte resultater i Lagunen Eiendom AS. Selskapet har imidlertid god likviditet og finansiell stilling og vil klare å betjene sine forpliktelser frem til neste regnskapsavleggelse.



Building a better
working world

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lagunen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lagunen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. 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 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 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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 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 revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor