



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 042 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LAGÅRDSVEIEN 44 AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		39 123 326	38 677 891
Sum inntekter		39 123 326	38 677 891
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 760 110	13 706 160
Annen driftskostnad	2,8	7 192 234	6 689 803
Sum kostnader		20 952 344	20 395 963
Driftsresultat		18 170 982	18 281 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		134 516	221 866
Sum finansinntekter		134 516	221 866
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	1 581 988	2 493 007
Annen finanskostnad			-1
Sum finanskostnader		1 581 988	2 493 006
Netto finans		-1 447 472	-2 271 140
Ordinært resultat før skattekostnad		16 723 510	16 010 788
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 679 172	3 522 373
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 044 338	12 488 415
Årsresultat	5	13 044 338	12 488 415
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 044 338	12 488 415
Sum overføringer og disponeringer		13 044 338	12 488 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		411 938 385	425 116 646
Sum varige driftsmidler	3	411 938 385	425 116 646
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		411 938 385	425 116 646
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		162 000	7 314
Konsernfordringer	6,7		11 837 808
Sum fordringer		162 000	11 845 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 601 067	24 308 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 601 067	24 308 578
Sum omløpsmidler		27 763 067	36 153 700
SUM EIENDELER		439 701 452	461 270 346

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 500 000	1 500 000
Overkurs		287 459 335	287 459 335
Annen innskutt egenkapital		76 898 800	76 898 800
Sum innskutt egenkapital	5	365 858 135	365 858 135
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 532 753	12 488 414
Sum opptjent egenkapital	5	25 532 753	12 488 414
Sum egenkapital	5	391 390 888	378 346 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	12 754 493	9 075 321
Sum avsetninger for forpliktelser		12 754 493	9 075 321
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	31 379 764	69 800 158
Sum annen langsiktig gjeld		31 379 764	69 800 158
Sum langsiktig gjeld		44 134 257	78 875 479
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 808	
Annen kortsiktig gjeld		4 101 499	4 048 316
Sum kortsiktig gjeld		4 176 307	4 048 316
Sum gjeld		48 310 564	82 923 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		439 701 452	461 270 344



Til generalforsamlingen i Lagårdsveien 44 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lagårdsveien 44 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Lagårdsveien 44 AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-02-10 12:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Lagårdsveien 44 AS Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name

Endresen, Ellen Christine
Lindaas, Sveinung
Nergaard, Truls

Method

BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE

Date

2021-02-10 09:03 GMT+1
2021-02-10 11:04 GMT+1
2021-02-10 18:16 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA

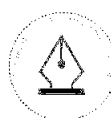
THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Lagårdsveien 44 AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekt		39 123 326	38 677 891
Sum driftsinntekter		39 123 326	38 677 891
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	3	13 760 110	13 706 160
Honorarer	2	205 463	79 991
Administrasjonskostnader	8	5 588 443	5 488 182
Løpende driftskostnader		619 319	600 558
Vedlikeholdskostnader		776 266	0
Utleie/markedskostnader		0	25 645
Gårdeiers andel felleskostnader		0	493 798
Annen driftskostnad		2 743	1 629
Sum driftskostnader		20 952 344	20 395 962
Driftsresultat		18 170 982	18 281 929
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		134 516	221 866
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	-1 579 606	-2 493 007
Annen rentekostnad		-2 382	0
Netto finansresultat		-1 447 472	-2 271 141
Resultat før skattekostnad		16 723 510	16 010 787
Skattekostnad	7	3 679 172	3 522 373
Ordinært resultat		13 044 338	12 488 414
ÅRSRESULTAT	5	13 044 338	12 488 414
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		13 044 338	12 488 414
Sum overføringer		13 044 338	12 488 414



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA



Lagårdsveien 44 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		74 529 076	74 529 076
Bygninger og annen fast eiendom		337 409 308	350 587 570
Sum varige driftsmidler	3	411 938 385	425 116 646
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	6,7	0	11 837 808
Andre fordringer		162 000	7 314
Sum Fordringer		162 000	11 845 122
Bankinnskudd		27 601 067	24 308 578
Sum omløpsmidler		27 763 067	36 153 700
SUM EIENDELER		439 701 452	461 270 345



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA



Lagårdsveien 44 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 500 000	1 500 000
Overkurs		287 459 335	287 459 335
Annen innskutt egenkapital		76 898 800	76 898 800
Sum innskutt egenkapital		365 858 135	365 858 135
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 532 752	12 488 414
Sum opptjent egenkapital		25 532 752	12 488 414
Sum egenkapital	5	391 390 888	378 346 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	12 754 493	9 075 321
Gjeld til foretak i samme konsern	6	31 379 764	69 800 158
Sum langsiktig gjeld		44 134 257	78 875 479
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 808	0
Annen kortsiktig gjeld		4 101 499	4 048 317
Sum kortsiktig gjeld		4 176 307	4 048 317
Sum Gjeld		48 310 564	82 923 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		439 701 452	461 270 345

Lysaker, 10. februar 2021

Truls Nergaard
Styrets leder

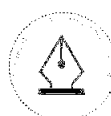
Sveinung Lindaas
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA



Lagårdsveien 44 AS Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorerar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	12 848	18 651
Sum	12 848	18 651

Note 3 Varige driftsmidler

	Prosjekt	Tomt	Bygg	Teknisk	Sum
Anskaffelseskost 01.01	139 452	74 529 076	303 948 298	113 298 963	491 915 789
Tilgang/-Avgang	581 849				581 849
Anskaffelseskost 31.12	721 301	74 529 076	303 948 298	113 298 963	492 497 638
Akk. avskrivninger 01.01		-	35 712 620	31 086 523	66 799 143
Årets av- og nedskrivninger			6 151 378	7 608 732	13 760 110
Akk. avskr. 31.12		-	41 863 998	38 695 255	80 559 253
Bokført verdi pr. 31.12	721 301	74 529 076	262 084 300	74 603 708	411 938 385
Økonomisk levetid			Inntil 50 år	Inntil 15 år	
Avskrivningsplan			lineær	lineær	

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 500 000	1 500 000
Sum	1		1 500 000

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:			
SEN Holding AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand Eiendomsfond Norge KS som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 500 000	287 459 335	76 898 800	12 488 414	378 346 550
Årets resultat				13 044 338	13 044 338
Egenkapital 31.12	1 500 000	287 459 335	76 898 800	25 532 753	391 390 888

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig fordring		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
SEN Holding AS	-	11 837 808	31 379 764	69 800 158
Sum	-	11 837 808	31 379 764	69 800 158

Kortsiktig fordring er avsatt konsernbidrag.

Langsiktig lån er avdragsfrie men forfaller ved påkrav fra långiver.

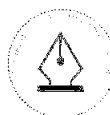
Langsiktig lån forrentes årlig med 4,1 % som er gjenstand for årlig regulering.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	-	-2 604 318
Endring i utsatt skatt	3 679 172	6 126 691
Skattekostnad ordinært resultat	3 679 172	3 522 373

Beregning av skattepliktig inntekt:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	16 723 510	16 010 787
Endring midlertidige forskjeller	5 958 012	5 003 022
Avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag	-	11 837 808
Årets skattegrunnlag	22 681 522	32 851 617
Anvendt fremførbart underskudd	-22 681 522	-32 851 617
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	2019	Endring
Driftsmidler	119 510 844	125 468 856	-5 958 012
Avskåret rentefradrag til fremføring	-59 560	-924 481	864 921
Fremførbart underskudd	-61 476 315	-83 292 916	21 816 601
Sum	57 974 969	41 251 459	16 723 510
Utsatt skatt	12 754 493	9 075 321	-3 679 172



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA

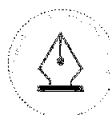
**Note 8 Transaksjoner med nærstående parter**

	2020	2019
Kjøp av tjenester	5 548 366	5 488 182
Renter på mellomværende, kostnad	1 579 606	2 493 007

Kjøp av tjenester fra nærstående vedrører forvaltningstjenester fra Storebrand Asset Management AS.

Note 9 Presisering om usikkerhet og fremtidsutsikter

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier, og økt kredittrisiko. Eiendommen leies ut som kontoreiendom. Leieinntektene til selskapet og eiendommens verdi har ikke hatt vesentlig påvirkning av Covid-19 i 2020. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D12F39EFE3A04692A673896A237FB3BA