



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 705 866  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS  
Forretningsadresse: c/o Niam AS  
Fridtjof Nansens plass 5  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Torstein Bomann-Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

### 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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		34 927 441	31 988 765
Annen driftsinntekt		-63 084	112 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 864 357</b>	<b>32 100 879</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		950 000	700 000
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	25 112 742	25 124 584
Annen driftskostnad	2	5 617 225	4 877 583
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 679 967</b>	<b>30 702 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 184 390</b>	<b>1 398 711</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	842 026	826 390
Annen finansinntekt		6	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>842 032</b>	<b>826 390</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	14 439 233	14 638 534
Annen rentekostnad		52	4 840
Annen finanskostnad		3 261	1 514
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 442 546</b>	<b>14 644 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 600 514</b>	<b>-13 818 499</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 416 125</b>	<b>-12 419 788</b>
Skattekostnad på resultat	5	-2 287 554	-2 729 425
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-8 128 571	-9 690 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	411 870 548	429 608 521
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	395 260	527 014
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>412 265 808</b>	<b>430 135 534</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	4	12 222 334	13 555 680
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 222 334</b>	<b>13 555 680</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>424 488 143</b>	<b>443 691 214</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		364 900	332 324
Konsernfordringer	6	9 900 000	46 063 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 264 900</b>	<b>46 395 815</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 343 029	897 984
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 343 029</b>	<b>897 984</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 607 929</b>	<b>47 293 799</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>444 096 072</b>	<b>490 985 013</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	161 140	161 140
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		35 847 653	35 847 653
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 008 793</b>	<b>36 008 793</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	13 233 242	21 361 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 233 242</b>	<b>21 361 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>49 242 035</b>	<b>57 370 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	46 766 760	39 311 909
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>46 766 760</b>	<b>39 311 909</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	343 118 664	390 568 664
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>343 118 664</b>	<b>390 568 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>389 885 424</b>	<b>429 880 573</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		926 839	921 048
Betalbar skatt	5	157 595	
Skyldig offentlige avgifter		133 249	376 656
Annen kortsiktig gjeld		3 750 930	2 436 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 968 613</b>	<b>3 733 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>394 854 037</b>	<b>433 614 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>444 096 072</b>	<b>490 985 013</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pantstillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 458223

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 705 866  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS  
Forretningsadresse: c/o Niam AS  
Fridtjof Nansens plass 5  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Torstein Bomann-Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

#### 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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 913 705 866  
LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		34 927 441	31 988 765
Annen driftsinntekt		-63 084	112 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 864 357</b>	<b>32 100 879</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		950 000	700 000
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	25 112 742	25 124 584
Annen driftskostnad	2	5 617 225	4 877 583
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 679 967</b>	<b>30 702 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 184 390</b>	<b>1 398 711</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	842 026	826 390
Annen finansinntekt		6	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>842 032</b>	<b>826 390</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	14 439 233	14 638 534
Annen rentekostnad		52	4 840
Annen finanskostnad		3 261	1 514
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 442 546</b>	<b>14 644 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 600 514</b>	<b>-13 818 499</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-10 416 125	-12 419 788
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 287 554</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-8 128 571	-9 690 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>





Organisasjonsnr: 913 705 866  
LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	411 870 548	429 608 521
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	395 260	527 014
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>412 265 808</b>	<b>430 135 534</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	6		
Andre langsiktige fordringer	4	12 222 334	13 555 680
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 222 334</b>	<b>13 555 680</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>424 488 143</b>	<b>443 691 214</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
		364 900	332 324
Konsernfordringer	6	9 900 000	46 063 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 264 900</b>	<b>46 395 815</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		9 343 029	897 984
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 343 029</b>	<b>897 984</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 607 929</b>	<b>47 293 799</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>444 096 072</b>	<b>490 985 013</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	8	161 140	161 140
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		35 847 653	35 847 653
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 008 793</b>	<b>36 008 793</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	13 233 242	21 361 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 233 242</b>	<b>21 361 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>49 242 035</b>	<b>57 370 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	46 766 760	39 311 909
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>46 766 760</b>	<b>39 311 909</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	343 118 664	390 568 664
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>343 118 664</b>	<b>390 568 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>389 885 424</b>	<b>429 880 573</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		926 839	921 048
Betalbar skatt	5	157 595	
Skyldig offentlige avgifter		133 249	376 656
Annen kortsiktig gjeld		3 750 930	2 436 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 968 613</b>	<b>3 733 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>394 854 037</b>	<b>433 614 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>444 096 072</b>	<b>490 985 013</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 913 705 866  
LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



## Årsregnskap 2023 Lagårdsveien 78-80 AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 705 866



## Årsberetning 2023 for Lagårdsveien 78-80 AS

### VIRKSOMHETENS ART

Lagårdsveien 78-80 AS er et selskap der virksomheten omfatter drift av egen eiendom i Stavanger. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### SELSKAPETS ØKONOMI

Leieinntekter i 2023 utgjør kr 34 864 357 mot kr 32 100 879 i 2022. Årsresultatet er kr -8 128 571 i 2023 mot kr -9 690 363 i 2022. Likviditeten anses tilfredsstillende.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for kontoreiendom spesielt. Dette er markeder som i neste ledd er avhengig av utviklingen i norsk og internasjonal økonomi og rentenivå.

Selskapet vil være eksponert for kredittisiko. Det legges vekt på å unngå mislighold av leiekontrakter, og det tilstrebes en portefølje med solide leietagere. Det alt vesentlige av leieinntekter betales forskuddsvis per kvartal.

Styring av likviditetsrisiko innebærer å vedlikeholde en tilstrekkelig beholdning av likvider, samt å ha finansieringsmuligheter i form av tilstrekkelig sikre trekkrettigheter. Selskapets likviditetsreserve og kontantbeholdning overvåkes gjennom rullerende prognoser basert på forventet kontantstrøm.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer som dekker styremedlemmenes personlige erstatningsansvar.

### ÅPENHETSLOVEN

Niam Core Plus III Holding AS er, som den norske konsernspissen til Niam Core-Plus III Education AS, Niam Core-Plus Lagårdsveien AS og Investorprosjekt 368 AS og øvrige selskap i den norske delen av konsernet, underlagt åpenhetsloven i henhold til åpenhetsloven § 3. Niam Core Plus III Holding AS' redegjørelse for aktsomhetsvurderinger (jf åpenhetsloven § 4) vil bli offentliggjort på niam.se innen 30. juni 2024. Redegjørelsen omfatter samtlige selskap i det norske konsernet.



**ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER**

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -8 128 571 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Til annen egenkapital	-8 128 571

19.04.2024  
Styret i Lagårdsveien 78-80 AS

Torstein Bomann-Larsen  
styreleder

Thomas Fiskerstrand  
styremedlem

Morten Roland  
styremedlem



### RESULTATREGNSKAP

LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		34 927 441	31 988 765
Annen driftsinntekt		-63 084	112 114
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>34 864 357</b>	<b>32 100 879</b>
Varekostnad		950 000	700 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	25 112 742	25 124 584
Annen driftskostnad	2	5 617 225	4 877 583
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>31 679 967</b>	<b>30 702 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 184 390</b>	<b>1 398 711</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	820 000	820 000
Annen renteinntekt		22 026	6 390
Annen finansinntekt		6	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	14 439 233	14 638 534
Annen rentekostnad		52	4 840
Annen finanskostnad		3 261	1 514
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-13 600 514</b>	<b>-13 818 499</b>
Resultat før skattekostnad		-10 416 125	-12 419 788
Skattekostnad på resultat	5	-2 287 554	-2 729 425
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-8 128 571	-9 690 363
<b>Sum overføringer</b>		<b>-8 128 571</b>	<b>-9 690 363</b>



## BALANSE

### LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	411 870 548	429 608 521
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	395 260	527 014
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>412 265 808</b>	<b>430 135 534</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer	4	12 222 334	13 555 680
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 222 334</b>	<b>13 555 680</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>424 488 143</b>	<b>443 691 214</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Fordring på selskap i samme konsern	6	9 900 000	46 063 491
Andre kortsiktige fordringer		364 900	332 324
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 264 900</b>	<b>46 395 815</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 343 029	897 984
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 607 929</b>	<b>47 293 799</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>444 096 072</b>	<b>490 985 013</b>



**BALANSE**

**LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	161 140	161 140
Annen innskutt egenkapital		35 847 653	35 847 653
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 008 793</b>	<b>36 008 793</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	10	13 233 242	21 361 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 233 242</b>	<b>21 361 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>49 242 035</b>	<b>57 370 605</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	5	46 766 760	39 311 909
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	343 118 664	390 568 664
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>343 118 664</b>	<b>390 568 664</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		926 839	921 048
Betalbar skatt	5	157 595	0
Skyldig offentlige avgifter		133 249	376 656
Annen kortsiktig gjeld		3 750 930	2 436 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 968 613</b>	<b>3 733 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>394 854 037</b>	<b>433 614 408</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>444 096 072</b>	<b>490 985 013</b>

19.04.2024

Styret i Lagårdsveien 78-80 AS

Torstein Bomann-Larsen  
styreleder

Thomas Fiskerstrand  
styremedlem

Morten Roland  
styremedlem



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-10 416 125	-12 419 788
Ordinære avskrivninger		25 112 742	25 124 584
Endring i leverandørgjeld		5 791	-16 478 563
Endring i andre tidsavgrensingsposter		47 102 307	17 964 672
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>61 804 716</b>	<b>14 190 906</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		5 909 671	33 158 142
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-5 909 671</b>	<b>-33 158 142</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	13 610 893
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		47 450 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-47 450 000</b>	<b>13 610 893</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		8 445 045	-5 356 343
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		897 984	6 254 328
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>9 343 029</b>	<b>897 984</b>



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Regnskapsprinsipper

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

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### INNTEKTER

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

#### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 212 490 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 ekskl. mva.

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløstøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	475 483 222	33 158 142	1 279 141	509 920 505
Tilgang	0	5 909 671	0	5 909 671
Avgang	0	0	0	0
Overføringer	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>475 483 222</b>	<b>39 067 813</b>	<b>1 279 141</b>	<b>515 830 175</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-102 680 486	0	-883 881	-103 564 367
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>372 802 735</b>	<b>39 067 813</b>	<b>395 260</b>	<b>412 265 808</b>
<b>Årets avskrivning, nedskrivning og reversering</b>	<b>23 647 644</b>	<b>0</b>	<b>131 753</b>	<b>23 779 397</b>
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Den økonomiske levetiden for driftsmidler er				
Bygg	40 år			
Tekniske installasjoner	16 år			
Inventar o.l.	5 år			
Tomter	avskrives ikke			

### Note 4 Andre anleggsmidler

Andre anleggsmidler er forskuddsbetalte kostnader som amortiseres over leieforholdets løpetid. Dette er 12 år fra 1.3.2021. Kostnaden er kr 16 000 000 og amortiseringen ved utgangen av 2023 er kr 3 777 666. Årets amortisering er kr 1 333 346.



### NOTER TIL REGNSKAPET 2023

#### Note 5 Skatt

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	157 595	0
Endring i utsatt skatt	-2 445 149	-2 729 425
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 287 554</b>	<b>-2 729 425</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-10 416 125	-12 419 788
Permanente forskjeller	18 150	13 312
Endring i midlertidige forskjeller	11 269 174	-2 574 686
Mottatt konsernbidrag	45 000 000	45 950 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-45 154 858	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>716 341</b>	<b>30 968 838</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-9 742 405	-10 109 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 900 000	10 109 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>157 595</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	200 353 846	210 289 538	9 935 692
Andre forskjeller	12 222 334	13 555 816	1 333 482
<b>Sum</b>	<b>212 576 180</b>	<b>223 845 354</b>	<b>11 269 174</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-45 154 858	-45 154 858
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>212 576 180</b>	<b>178 690 496</b>	<b>-33 885 684</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>46 766 760</b>	<b>39 311 909</b>	<b>-7 454 851</b>



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	9 900 000	46 063 491
<b>Sum</b>	<b>9 900 000</b>	<b>46 063 491</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	343 118 664	390 568 664
<b>Sum</b>	<b>343 118 664</b>	<b>390 568 664</b>

Inntektsført rente på langsiktig mellomværende med morselskapet Lagårdsveien 78-80 Holding AS i 2023 kr 820 000. Kostnadsført rente på mellomværende med Niam Core-Plus III Lagårdsveien AS 14 439 233.

Lån fra konsernselskap skal betales senest innen 5 år fra opptak.

Kortsiktige fordringer består av konsernbidrag fra Investorprosjekt 368 AS med kr 8 140 000, konsernbidrag fra Niam Core-Plus Education AS med kr 1 760 000. Konsernbidrag med skatteeffekt er hhv kr 37 000 000 og kr 8 000 000. Det er benyttet 'sirkelbidrag' og beløpene etter skatt er sendt tilbake.

### Note 7 Pantstillelser og garantier

#### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	411 870 548	429 608 521
<b>Sum</b>	<b>411 870 548</b>	<b>429 608 521</b>

Balanseført verdi av eiendommen er benyttet som sikkerhet for morselskapets lån.

### Note 8 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I LAGÅRDSVEIEN 78-80 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 950	82,6	161 140
<b>Sum</b>	<b>1 950</b>		<b>161 140</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Niam Core-Plus III Lagårdsveien AS	1 950	100,0	100,0



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	161 140	35 847 653	21 361 813	57 370 605
Pr. 01.01.2023	161 140	35 847 653	21 361 813	57 370 605
Årets underskudd			-8 128 571	-8 128 571
Konsernbidrag mottatt		35 100 000	0	35 100 000
Konsernbidrag avgitt		-35 100 000		-35 100 000
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>161 140</b>	<b>35 847 653</b>	<b>13 233 242</b>	<b>49 242 035</b>

Annen innskutt egenkapital har sin bakgrunn i mottatte konsernbidrag fra 2022. I 2023 er det benyttet 'sirkelbidrag' og da er det uten effekt på egenkapitalen.

Regnskapet til Niam Core-Plus III Lagårdsveien AS inngår i konsernregnskapet til Niam Core-Plus III Luxembourg S.a.r.l. i Luxembourg og kan fås utlevert ved henvendelse dit.

Adresse: Niam AB, Box 7693, 103 95 Stockholm

### Note 10 Fortsatt drift / Hendelser etter balansedagen

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker vurderingen av status pr 31/12-2023.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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 Lagårdsveien 78-80 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lagårdsveien 78-80 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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 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 selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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.



Building a better  
working world

## 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 vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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. 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.

Trondheim, 24. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor



# 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."

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 14:19:31 UTC



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>