



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 754
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSEHAGAN 46 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 23.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 742 784	1 695 252
Sum inntekter		1 742 784	1 695 252
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	577 348	577 347
Annen driftskostnad	2	398 470	327 071
Sum kostnader		975 818	904 419
Driftsresultat		766 966	790 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		246	
Sum finansinntekter		246	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		67 131	78 457
Annen rentekostnad			400
Annen finanskostnad		8 525	1 988
Sum finanskostnader		75 655	80 845
Netto finans		-75 409	-80 845
Ordinært resultat før skattekostnad		691 557	709 988
Skattekostnad på ordinært resultat	4	158 169	169 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		533 387	540 744
Årsresultat		533 387	540 744
Årsresultat etter minoritetsinteresser		533 387	540 744
Totalresultat		533 387	540 744
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		571 712	548 518



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 324	-7 773
Sum overføringer og disponeringer	5	533 388	540 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 980 953	13 558 301
Sum varige driftsmidler	3, 8	12 980 953	13 558 301
Sum anleggsmidler		12 980 953	13 558 301
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		285 018	100 276
Sum fordringer		285 018	100 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		285 018	100 276
SUM EIENDELER		13 265 971	13 658 576
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 297 027	1 297 027
Overkurs		8 546 665	8 546 665
Sum innskutt egenkapital		9 843 691	9 843 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		296 527	334 850
Sum opptjent egenkapital		296 527	334 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	5	10 140 218	10 178 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	178 143	200 515
Sum avsetninger for forpliktelser		178 143	200 515
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		178 143	200 515
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		76 051	68 177
Kortsiktig konserngjeld	6	2 871 559	3 211 343
Annen kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		2 947 610	3 279 520
Sum gjeld		3 125 753	3 480 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 265 971	13 658 576



Resultatregnskap			
Lysehagan 46 Eiendom AS			
Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2017	2016
	Driftsinntekter		
	Leieinntekter	1 742 784	1 695 252
	Sum driftsinntekter	1 742 784	1 695 252
	Driftskostnader		
3	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	577 348	577 347
2	Annen driftskostnad	398 470	327 071
	Sum driftskostnader	975 818	904 419
	Driftsresultat	766 966	790 833
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Annen renteinntekt	246	0
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	67 131	78 457
	Annen rentekostnad	0	400
	Annen finanskostnad	8 525	1 988
	Resultat av finansposter	-75 409	-80 845
	Ordinært resultat før skattekostnad	691 557	709 988
	Skattekostnad		
4	Skattekostnad på ordinært resultat	158 169	169 244
	Sum skattekostnad	158 169	169 244
	Årsresultat	533 387	540 744
	Overføringer		
	Avgitt konsernbidrag	571 712	548 518
	Overført fra annen egenkapital	38 324	7 773
5	Sum overføringer	533 388	540 744



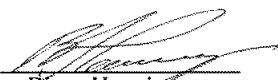

Balanse			
Lysehagan 46 Eiendom AS			
Note	Eiendeler	2017	2016
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
	Bygninger og annen fast eiendom	12 980 953	13 558 301
3, 8	Sum varige driftsmidler	12 980 953	13 558 301
	Sum anleggsmidler	12 980 953	13 558 301
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Andre kortsiktige fordringer	285 018	100 276
	Sum fordringer	285 018	100 276
	Sum omløpsmidler	285 018	100 276
	Sum eiendeler	13 265 971	13 658 576

Lysehagan 46 Eiendom AS Side 2



Balanse			
Lysehagan 46 Eiendom AS			
Note	Egenkapital og gjeld	2017	2016
	Innskutt egenkapital		
	Aksjekapital	1 297 027	1 297 027
	Overkurs	8 546 665	8 546 665
	Sum innskutt egenkapital	9 843 691	9 843 691
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	296 527	334 850
	Sum opptjent egenkapital	296 527	334 850
5	Sum egenkapital	10 140 218	10 178 542
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
4	Utsatt skatt	178 143	200 515
	Sum avsetning for forpliktelser	178 143	200 515
	Kortsiktig gjeld		
6	Gjeld til foretak i samme konsern	2 871 559	3 211 343
	Skyldig offentlige avgifter	76 051	68 177
	Sum kortsiktig gjeld	2 947 610	3 279 520
	Sum gjeld	3 125 753	3 480 034
	Sum egenkapital og gjeld	13 265 971	13 658 576

Oslo, 15.02.2018
Styret i Lysehagan 46 Eiendom AS

 Bjørn Henningsen styreleder	 Lars Even Moe styremedlem	 Johan Hamre styremedlem
---	---	---

Lysehagan 46 Eiendom AS Side 3



Lysehagan 46 Elendørn AS

Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det forslått nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Varige driftsmidler/avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. Aktivisering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering/forbedring av driftsmidlene. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært, hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk/teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt/driftskostnad i resultatregnskapet.

Varige driftsmidler blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningen blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

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 o.l.

Selskapet har konsernkontoen for bank. Bankkonti som er med i konsernkontosystemet, er definert som konsernmellomværende.

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.

Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er ullignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres såfremt det er overvelende sannsynlig at selskapet kan utnytte den utsatte skattefordelen.

Leieinntekter

Leieinntekter oppjeres og resultatføres i løst med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelsen av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpsstidspunkt, inntektføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeler aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.



Lysehagan 46 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2017

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte i 2017

Det blir ikke utbetalt lønn og godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet har heller ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.2017.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2017	2016
Lovpålagt revisjon	10 000	-
Annen bistand	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	10 000	0

I 2016 ble honorar til revisor kostnadsført og utbetalt fra selskapet Frost Retail Properties AS et annet selskap i samme konsern, og vlderebelastet til selskapet gjennom et administrasjonsbidrag.

Note 3 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Maskiner og inventar	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2017	20 364 877	831 633	21 196 510
Tilgang i løpet av året			0
Anskaffelseskost 31.12.2017	20 364 877	831 633	21 196 510
Akkumulerte av -og nedskrivninger 01.01.2017	7 112 448	525 761	7 638 209
Årets nedskrivninger			0
Årets avskrivninger	521 735	55 613	577 348
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.2017	7 634 183	581 374	8 215 557
Bokført verdi 31.12.2017	12 730 694	250 259	12 980 953
Årets avskrivninger	521 735	55 613	577 348
Økonomisk levetid	40 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt	180 540	182 839
Årets endring i utsatt skatt	-22 371	-13 595
Skattekostnad ordinært resultat	158 169	169 244
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	180 540	182 839
Skatt på avgitt konsernbidrag	-180 540	-182 839
Betalbar skatt i balansen	0	0



Lysehagan 46 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2017

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Aksjekapitalen utgjør 1 297 027,- fordelt på 129 702 690 aksjer à kr 0,01,-. Alle aksjene eies av Frost Retail Properties AS. Alle aksjer har like rettigheter.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 01.01.2017	1 297 027	8 546 665	334 850	10 178 542
Årets resultat			533 387	533 387
Avgitt konsernbidrag			-571 712	-571 712
Egenkapital 31.12.2017	1 297 027	8 546 665	296 525	10 140 218

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskapet fåes utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vikå, 0121 OSLO.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2017	2016
Gjeld til foretak i samme konsern	2 871 559	3 211 343
Sum	2 871 559	3 211 343

Gjeld til foretak i samme konsern inkluderer bankinnskudd som er med i konsernkontosystemet.

Note 7 Nærstående parter

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte av styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med konsernselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i Union Real Estate Fund II AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 8 Pantstillelser

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	2017	2016
Tomter og bygninger	12 980 953	0
Sum	12 980 953	0

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån som konsernselskapet Frost Retail Invest AS har i kredittinstitusjoner.



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb. 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Lysehagan 46 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lysehagan 46 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 533 387. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



Revisors beretning 2017 for Lysehagan 46 Eiendom AS



slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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, 15. februar 2018
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor