



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 905 839
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulrik Kragh Tollefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		127 480 154	121 095 979
Sum inntekter		127 480 154	121 095 979
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	32 623 525	32 447 172
Annen driftskostnad	2	3 892 394	3 471 301
Sum kostnader		36 515 919	35 918 473
Driftsresultat		90 964 234	85 177 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		274 732	
Annen renteinntekt		1 430 297	1 097 908
Sum finansinntekter		1 705 029	1 097 908
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		53 209	2 785
Sum finanskostnader		53 209	2 785
Netto finans		1 651 819	1 095 124
Ordinært resultat før skattekostnad		92 616 054	86 272 630
Skattekostnad på resultat	3	20 375 532	18 979 978
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 240 522	67 292 652
Årsresultat		72 240 522	67 292 652
Årsresultat etter minoritetsinteresser		72 240 522	67 292 652
Totalresultat		72 240 522	67 292 652
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	76 724 626	56 268 155
Overføringer annen egenkapital	4	-4 484 104	11 024 497



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		72 240 522	67 292 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 139 806 036	1 160 409 427
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	654 036	511 667
Sum varige driftsmidler		1 140 460 073	1 160 921 094
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	3 914 194	2 172 698
Sum finansielle anleggsmidler		3 914 194	2 172 698
Sum anleggsmidler		1 144 374 266	1 163 093 792
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		361 677	461 736
Konsernfordringer	6	12 048 944	
Sum fordringer		12 410 620	461 736
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	40 929 989	20 402 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 929 989	20 402 955
Sum omløpsmidler		53 340 609	20 864 691
SUM EIENDELER		1 197 714 875	1 183 958 483

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	861 496 810	861 496 810
Annen innskutt egenkapital	4	26 865 901	26 865 901
Sum innskutt egenkapital		888 392 711	888 392 711
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	117 235 577	121 719 682
Sum opptjent egenkapital		117 235 577	121 719 682
Sum egenkapital		1 005 628 288	1 010 112 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	82 096 150	83 360 897
Sum avsetninger for forpliktelser		82 096 150	83 360 897
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		82 096 150	83 360 897
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 032 596	2 135 575
Betalbar skatt	3		4 093 096
Kortsiktig konserngjeld	6	98 364 905	72 138 660
Annen kortsiktig gjeld		2 827 998	6 295 645
Avsetning felleskostnader		6 764 937	5 822 216
Sum kortsiktig gjeld		109 990 436	90 485 193
Sum gjeld		192 086 586	173 846 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 197 714 875	1 183 958 483



Til generalforsamlingen i Lysaker Park Eiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysaker Park Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 72 240 522. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 9 i årsregnskapet, som angir at det foreligger usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Obligasjonslånet i morselskapet, Lysaker Park AS, forfalt 11. desember 2023 og morselskapet har ikke lyktes med refinansiering. Usikkerheten knyttet til fortsatt drift skyldes at eiendommen til Lysaker Park Eiendom AS er pantsatt til fordel for obligasjonslånet i morselskapet Lysaker Park AS. Som angitt i note 9, indikerer disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 9, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Øvrig informasjon

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

RSM Norge AS er medlem av/s er medlem av Dan norske Revisorforening.



Revisors beretning 2023 for Lysaker Park Eiendom AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 regnskap 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. juni 2024
RSM Norge AS

Jannike Reinkind
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023

Lysaker Park Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 905 839



Årsberetning 2023 LYSAKER PARK EIENDOM AS

Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Virksomhetens art

Lysaker Park Eiendom AS er et eiendomsselskap. Virksomheten består i eie, drift og utleie av fast eiendom.

Usikkerheter knyttet til fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Konsernets finansiering- og kapitalstruktur har siden etablering vært høyt belånt som gjør at prosjektet har vært eksponert for høy risiko og sårbarhet ved skiftende markedsforhold. Den 11 desember 2023 forfalt obligasjonslånet på 1 446 000 000 i morselskapet Lysaker Park AS, uten at morselskapet lyktes med refinansiering innen forfallsdato. Långiver erklærte mislighold i henhold til låneavtalens bestemmelser. Som følge av misligholdet fikk Tillitsmannen rett til å innkalle til generalforsamling i Lysaker Park Eiendom AS, samt utøve de stemmerettighetene som er tilknyttet aksjene i selskapet. Tillitsmannen benyttet denne rettigheten, og gjennomførte styreendringer i selskapet. Det nye styret tiltrådte 22. desember 2023.

Det nye styret har i samråd med långiver jobbet for å realisere eiendommen, og ett salg er nå besluttet i perioden frem til realisasjonen har långiver gitt selskapene rom til å drifte eiendommen og selskapet på en hensiktsmessig måte. Konsernet har vært betinget av en realisasjon eller kapitalinnhenting for å kunne fortsette driften fremover. Ledelsen og styret i den øvrige konsernstrukturen har sett på den pågående prosessen som utfordrende, men har hatt som hovedmål å jobbe mot et tilfredsstillende utfall for aksjonærene og øvrige interessenter. Styret i den øvrige strukturen har arbeidet mot å ikke selge eiendommen for en pris under gjeldende markedspriser. Uten en realisasjon eller kapitalinnhenting ville det ikke vært mulig for morselskapet å innfri det misligholdte obligasjonslånet, påløpte renter og andre forpliktelser i konsernstrukturen.

Ved avleggelse av årsregnskapet foreligger det usikkerheter om fortsatt drift. Dette skyldes at eiendommen er stillet som pant for morselskapet. Det er inngått budaksept for salg av selskapet, men endelig avtale om salg er ikke inngått på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.

Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for Lysaker Park Eiendom AS viser et overskudd på kr 72 240 522. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 med tilhørende noter et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av årsregnskapet.

Lysaker Park Eiendom AS har i 2023 en netto kontantstrøm på kr 20 527 034, hvorav kr 104 828 199 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, kr -72 138 660 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter og kr -12 162 505 utgjør netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet på kr 72 240 522 foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr 76 724 626
Overført fra annen egenkapital	kr -4 484 104
Sum overføringer	kr 72 240 522

Finansiell markedsrisiko

Selskapet har betydelig finansiell markedsrisiko på bakgrunn av forfall av obligasjonslånet i selskapets morselskap Lysaker Park AS uten at morselskapet lyktes med refinansiering innen forfallsdato, da selskapets eiendom er pantsatt til fordel for lånet. Selskapets obligasjonslån ble refinansiert desember 2022, med 1 års



forlengelse; til desember 2023. Etter at konsernet kom i brudd med lånebetingelsene knyttet til LTV «Loan to value» ved kvartalsrapportering Q1 2023 godtok långiver å frafalle LTV-kravet frem til forfall. Betingelsene knyttet til dette innebar gradvis økning i renten, samt en økonomisk kompensasjon for manglende sikkerhetsstillelse som ellers ville krevet pantsettelse av ny egenkapital. På bakgrunn av utfordrende markedsforhold har konsernet ikke lyktes med refinansieringen innen forfall for senior obligasjonslånet på NOK 1 466 000 000 og er nå i mislighold.

2023 har vært et utfordrende år for næringseiendomsmarkedet. Økte renter og stadig høyere risikopåslag for næringseiendom har resultert i økende finansieringskostnader, nedgang i eiendomsverdier og redusert likviditet i transaksjonsmarkedet. Eiendommen i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS er leid ut på til solide leietakere. Hovedleietaker sin kontrakt utløper 1. juli 2027 med en opsjon på 5 års forlengelse. Opsjonen må utøves to år før leiekontrakten utløper. Ved avleggelse av årsregnskapet det ikke konkludert om hvorvidt hovedleietaker vil utøve sin opsjon.

Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter, herunder kundefordringer. Risikoen for tap for fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedsituasjon kan det være en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakers markedsforhold. Hovedleietaker i eiendommen er solid og kredittrisikoen anses som lav. Det er per tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av leietakerne. Basert på løpende dialog med leietakere, forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

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

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 2 menn.

Styreansvarsforsikring

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

Åpenhetsloven

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven opplyses om på konsernets og selskapets nettsider <https://www.arctic.com/arem/information-from-investment-companies> og vil være tilgjengelig senest 30.juni 2024.

Oslo, 18.06.2024
Styret i Lysaker Park Eiendom AS

Egil Hatling
Styreleder

Oliver Siem
Styremedlem



Resultatregnskap

Lysaker Park Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		127 480 154	121 095 979
Sum driftsinntekter		127 480 154	121 095 979
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	32 623 525	32 447 172
Annen driftskostnad	2	3 892 394	3 471 301
Sum driftskostnader		36 515 919	35 918 473
Driftsresultat		90 964 234	85 177 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		274 732	0
Annen renteinntekt		1 430 297	1 097 908
Annen rentekostnad		53 209	2 785
Resultat av finansposter		1 651 819	1 095 124
Resultat før skattekostnad		92 616 054	86 272 630
Skattekostnad på resultat	3	20 375 532	18 979 978
Resultat		72 240 522	67 292 652
Årsresultat		72 240 522	67 292 652
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	76 724 626	56 268 155
Overføringer annen egenkapital	4	-4 484 104	11 024 497
Sum overføringer		72 240 522	67 292 652



Balanse

Lysaker Park Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 139 806 036	1 160 409 427
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	654 036	511 667
Sum varige driftsmidler		1 140 460 073	1 160 921 094
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	3 914 194	2 172 698
Sum finansielle anleggsmidler		3 914 194	2 172 698
Sum anleggsmidler		1 144 374 266	1 163 093 792
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		361 677	461 736
Konsernfordringer	6	12 048 944	0
Sum fordringer		12 410 620	461 736
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	40 929 989	20 402 955
Sum omløpsmidler		53 340 609	20 864 691
Sum eiendeler		1 197 714 875	1 183 958 483



Balanse

Lysaker Park Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	861 496 810	861 496 810
Annen innskutt egenkapital	4	26 865 901	26 865 901
Sum innskutt egenkapital		888 392 711	888 392 711
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	117 235 577	121 719 682
Sum opptjent egenkapital		117 235 577	121 719 682
Sum egenkapital		1 005 628 288	1 010 112 393
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	82 096 150	83 360 897
Sum avsetning for forpliktelser		82 096 150	83 360 897
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 032 596	2 135 575
Betalbar skatt	3	0	4 093 096
Konserngjeld	6	98 364 905	72 138 660
Annen kortsiktig gjeld		2 827 998	6 295 645
Avsetning felleskostnader		6 764 937	5 822 216
Sum kortsiktig gjeld		109 990 436	90 485 193
Sum gjeld		192 086 586	173 846 090
Sum egenkapital og gjeld		1 197 714 875	1 183 958 483



Balanse

Lysaker Park Eiendom AS
Oslo, 18.06.2024
Styret i Lysaker Park Eiendom AS

Egil Hatling
Styreleder

Oliver Siem
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		92 616 054	86 272 630
Periodens betalte skatt	3	-4 093 096	0
Ordinære avskrivninger	1	32 623 525	32 447 172
Endring i kundefordringer		0	1 379 173
Endring i leverandørgjeld		-102 979	105 894
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-1 741 496	-1 162 698
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-14 473 809	7 144 612
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		104 828 199	126 186 783
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1	-12 162 505	-1 805 712
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-12 162 505	-1 805 712
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av konserngjeld		0	-75 163 745
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	-10 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag	6	-72 138 660	-80 341 646
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-72 138 660	-165 505 391
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		20 527 034	-41 124 320
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		20 402 955	61 527 276
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		40 929 989	20 402 955



Regnskapsprinsipper

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Skatt

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

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

Driftsinntekter og -kostnader

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

Kontantstrøm

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



Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Faste Tekn. install.	Inventar	Leietaker- tilpasning	AUU	Sum
Ans.kost 01.01.2023	64 165 417	1 505 162 018	35 088 458	2 444 232	857 842	1 081 766	1 608 799 732
Tilgang		3 045 093	6 833 676	365 000		1 918 736	12 162 505
Ans. kost 31.12.2023	64 165 417	1 508 207 111	41 922 134	2 809 232	857 842	3 000 502	1 620 962 237
Akk. avskr. 01.01	0	-434 896 520	-10 877 985	-1 932 565	-171 568		-447 878 638
Akk. avskr. 31.12		-465 018 320	-13 071 296	-2 155 195	-257 352		-480 502 163
Balanseført verdi 31.12.	64 165 417	1 043 188 791	28 850 838	654 036	600 490	3 000 502	1 140 460 073
Linær avskrivning		50 år	20 år	5 år	5-10 år		
Ord. avskr. pr 31.12.		30 121 800	2 193 311	222 630	85 784		32 623 525

Eiendommen, leieavtaler og bank-konti er stilt som sikkerhet for gjeld i morselskapet. Hjemmelshaver er Lysaker Park Eiendom AS.

Note 2 - Lønn, sikkerhetsstillelser og honorarer

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 75 562 inkl. forholdsmessig mva i honorar til revisor pr. 31.12.2023. Kostadene knytter seg til ordinær revisjon.



Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt - inkl. skatteeffekt konsernbidrag	1 264 747	19 963 601
Skatteeffekt av resultatført konsernbidrag	20 375 532	0
Endring i utsatt skatt	-1 264 747	-983 623
Sum skattekostnad (inntekt)	20 375 532	18 979 978

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	92 616 054	86 272 630
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	92 616 054	86 272 630
Endring i midlertidige forskjeller	5 748 852	4 471 010
Beregnet alminnelig inntekt	98 364 905	90 743 640
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	-98 364 905	-72 138 660
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	0	18 604 980

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2023	2022
Varige driftsmidler	-5 748 852	373 164 319	378 913 170
Sum midlertidige forskjeller	-5 748 852	373 164 319	378 913 170
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 748 852	373 164 319	378 913 170
Utsatt skatt 22%	-1 264 746	82 096 150	83 360 897

Note 4 - Egenkapital

Egenkapital pr 01.01.2023	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	30 000	861 496 810	26 865 901	121 719 682	1 010 112 393
Årets resultat				72 240 522	72 240 522
Avgitt konsernbidrag				-76 724 626	-76 724 626
Sum egenkapital 31.12.	30 000	861 496 810	26 865 901	117 235 577	1 005 628 288

Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Andre fordringer	0	1 010 000
Aktivert meglerhonorar	1 422 763	1 162 698
Leiefritak	2 491 431	0
Sum langsiktige fordringer	3 914 194	2 172 698

Aktivert meglerhonorar og leiefritak periodiseres over tilhørende leiekontrakts løpetid.



Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer		
Fordring på Lysaker Park AS	12 048 944	0
Sum fordringer	12 048 944	0
Gjeld		
Gjeld til Lysaker Park AS - konsernbidrag	98 364 905	72 138 660
Sum gjeld	98 364 905	72 138 660

Pr. 31.12.2023 inngår selskapet i et konsern med Lysaker Park Invest I AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som opprinnelig rente obligasjonslånet i mor 7,5 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på kr 30 000, fordelt på 1 000 aksjer pålydende kr 30.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Lysaker Park AS	1 000	100%
Totalt Antall aksjer	1 000	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre som indirekte representere	Eierandel
følgende andel aksjer:	
Egil Hatling Styrets leder	0,0%
Oliver Siem Styremedlem	0,0%
Totalt antall aksjer	0,0%

Som følge av at selskapet er i brudd med låneavtalen er det i henhold til bestemmelsene i aksjepantavtalene anledning til å utstede fullmakt til å benytte *Tillitsmann* (Obligasjonsutsteder - Nordic Trustee) for obligasjonseierne. Tillitsmannen benyttet seg av fullmaktene til å gjennomføre styrendringer i Selskapet hvor Egil Hatling tiltrådte som ny Styreleder og Oliver Siem som nytt Styremedlem.

Note 8 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet har betydelig finansiell markedsrisiko og opplever for tiden usikkerhet bl.a. som følge av uforutsigbare markedsforhold i eiendoms- og kredittmarkedet. Morselskapets obligasjonslån ble refinansiert desember 2022, med 1 års forlengelse; til desember 2023. For å avdemppe renterisiko løper i utgangspunktet morselskapets langsiktige gjeld med fast rente.

Styret vurderer konsernets og selskapets finansielle risiko som betydelig da konsernets obligasjonslån forfalt i desember 2023. Selskapets eiendom er pantsatt til fordel for lånaker i morselskapet Lysaker Park AS. Dagens obligasjonslån har strengere lånebetingelser enn tidligere og låntaker i konsernet er i brudd med lånebetingelser knyttet til LTV «Loan to value» ved siste kvartalsrapportering til långiver per Q1 2023. Låntaker er i dialog med långiver, som har godtatt, under gitte betingelser, å frafalle LTV kravet frem til forfall. Betingelsene knyttet til dette innebærer en gradvis økning i renten, samt en økonomisk kompensasjon for manglende sikkerhetsstillelse, som ellers ville krevet pantsettelse av ny egenkapital.



Eiendomsmarkedet er preget av økte renter og høyere direkteavkastningskrav som igjen kan føre til fallende markedsverdier på eiendom. Markedsrisikoen for selskapet har derfor økt. Eiendommen er leiet ut til stabile leietakere, hvor hovedleiekontrakten utløper 1. juli 2027, med en opsjon på 5 års forlengelse. Opsjonen må utøves to år før leiekontrakten utløper. Ved avleggelse av årsregnskapet det ikke konkludert om hvorvidt hovedleietaker vil utøve sin opsjon. Selskapet har dermed en sikker kontantstrøm frem til utløp av kontrakten.

Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter, herunder kundefordringer. Risikoen for tap for fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon kan det være en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakers markedsførhold. Hovedleietaker i eiendommen er solid og kredittrisikoen anses som lav. Det er per tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av leietakerne. Basert på løpende dialog med leietakere, forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

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

Note 9 - Usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om usikkerhet knyttet til fortsatt drift. Konsernets finansering- og kapitalstruktur har siden etablering vært høyt belånt som gjør at prosjektet har vært eksponert for høy risiko og sårbarhet ved skiftende markedsførhold. Den 11 desember 2023 forfalt obligasjonslånet på 1 446 000 000 i morselskapet Lysaker Park AS, uten at morselskapet lyktes med refinansiering innen forfallsdato. Långiver erklærte mislighold i henhold til låneavtalens bestemmelser. Som følge av misligholdet fikk Tillitsmannen rett til å innkalle til generalforsamling i Lysaker Park Eiendom AS, samt utøve de stemmerettighetene som er tilknyttet aksjene i selskapet. Tillitsmannen benyttet denne rettigheten, og gjennomførte styreendringer i selskapet.

Det nye styret har i samråd med långiver jobbet for å realisere eiendommen, og ett salg er nå besluttet i perioden frem til realisasjonen har långiver gitt selskapene rom til å drifte eiendommen og selskapet på en hensiktsmessig måte. Konsernet har vært betinget av en realisasjon eller kapitalinnhenting for å kunne fortsette driften fremover. Ledelsen og styret i den øvrige konsernstrukturen har sett på den pågående prosessen som utfordrende, men har hatt som hovedmål å jobbe mot et tilfredsstillende utfall for aksjonærene og øvrige interessenter. Styret i den øvrige strukturen har arbeidet mot å ikke selge eiendommen for en pris under gjeldende markedspriser. Uten en realisasjon eller kapitalinnhenting ville det ikke vært mulig for morselskapet å innfri det misligholdte obligasjonslånet, påløpte renter og andre forpliktelser i konsernstrukturen.

Ved avleggelse av årsregnskapet foreligger det usikkerheter om fortsatt drift. Dette skyldes at eiendommen er stillet som pant for morselskapet. Det er inngått budaksept for salg av selskapet, men endelig avtale om salg er ikke inngått på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.