



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 797 420
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 12.07.2024

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	479 070	
Annen driftskostnad	1	757 218	735 946
Sum kostnader		1 236 288	735 946
Driftsresultat		-1 236 288	-735 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		92 616 054	72 138 660
Annen renteinntekt		3 629	6 539
Sum finansinntekter		92 619 683	72 145 199
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		311 425 296	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		274 732	
Annen rentekostnad		138 585 212	53 642 583
Annen finanskostnad		91 452	522 168
Sum finanskostnader		450 376 692	54 164 751
Netto finans		-357 757 009	17 980 449
Ordinært resultat før skattekostnad		-358 993 298	17 244 503
Skattekostnad på resultat	2	-1 264 747	3 814 762
Ordinært resultat etter skattekostnad		-357 728 551	13 429 741
Årsresultat		-357 728 551	13 429 741
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-357 728 551	13 429 741
Totalresultat		-357 728 551	13 429 741
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	3		13 525 066
Overført fra overkurs	3	-357 728 551	-95 325
Sum overføringer og disponeringer		-357 728 551	13 429 741



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	1 578 051 064	1 893 960 464
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum finansielle anleggsmidler		1 578 051 064	1 893 960 464
Sum anleggsmidler		1 578 051 064	1 893 960 464
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 234	16 257
Konsernfordringer	6	98 364 905	89 478 488
Sum fordringer		98 390 139	89 494 745
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 543 878	7 298 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 543 878	7 298 208
Sum omløpsmidler		105 934 017	96 792 954
SUM EIENDELER		1 683 985 081	1 990 753 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	144 916 261	502 644 812
Annen innskutt egenkapital	3	17 339 828	17 339 828



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		163 256 089	520 984 640
Annen egenkapital			
Sum egenkapital		163 256 090	520 984 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5		1 446 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld			1 446 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	1 446 000 000	
Påløpte renter	5	62 067 712	5 422 500
Leverandørgjeld		612 335	484 281
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	12 048 944	17 339 828
Annen kortsiktig gjeld			522 168
Sum kortsiktig gjeld		1 520 728 991	23 768 777
Sum gjeld		1 520 728 991	1 469 768 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 683 985 081	1 990 753 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 707954

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 797 420
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 12.07.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 03.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 797 420
LYSAKER PARK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	479 070	
Annen driftskostnad	1	757 218	735 946
Sum kostnader		1 236 288	735 946
Driftsresultat		-1 236 288	-735 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		92 616 054	72 138 660
Annen renteinntekt		3 629	6 539
Sum finansinntekter		92 619 683	72 145 199
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		311 425 296	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		274 732	
Annen rentekostnad		138 585 212	53 642 583
Annen finanskostnad		91 452	522 168
Sum finanskostnader		450 376 692	54 164 751
Netto finans		-357 757 009	17 980 449
Ordinært resultat før skattekostnad		-358 993 298	17 244 503
Skattekostnad på resultat	2	-1 264 747	3 814 762
Ordinært resultat etter skattekostnad		-357 728 551	13 429 741
Årsresultat		-357 728 551	13 429 741
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-357 728 551	13 429 741
Totalresultat		-357 728 551	13 429 741
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	3		13 525 066
Overført fra overkurs	3	-357 728 551	-95 325
Sum overføringer og disponeringer		-357 728 551	13 429 741



Organisasjonsnr: 917 797 420
LYSAKER PARK AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4, 5 1 578 051 064 1 893 960 464

Lån til foretak i samme
konsern 6

Sum finansielle
anleggsmidler 1 578 051 064 1 893 960 464

Sum anleggsmidler 1 578 051 064 1 893 960 464

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 25 234 16 257

Konsernfordringer 6 98 364 905 89 478 488

Sum fordringer 98 390 139 89 494 745

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 7 543 878 7 298 208

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 7 543 878 7 298 208

Sum omløpsmidler 105 934 017 96 792 954

SUM EIENDELER 1 683 985 081 1 990 753 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 7 1 000 000 1 000 000

Overkurs 3 144 916 261 502 644 812

Annen innskutt egenkapital 3 17 339 828 17 339 828

Sum innskutt egenkapital 163 256 089 520 984 640

Annen egenkapital

Sum egenkapital 163 256 090 520 984 641

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5		1 446 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld			1 446 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	1 446 000 000	
Påløpte renter	5	62 067 712	5 422 500
Leverandørgjeld		612 335	484 281
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	12 048 944	17 339 828
Annen kortsiktig gjeld			522 168
Sum kortsiktig gjeld		1 520 728 991	23 768 777
Sum gjeld		1 520 728 991	1 469 768 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 683 985 081	1 990 753 418



Organisasjonsnr: 917 797 420
LYSAKER PARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Til generalforsamlingen i Lysaker Park 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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Lysaker Park AS som viser et underskudd på NOK 357 728 551. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 regnskapskikk 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.

Presisering

Vi viser til årsberetning, prinsippnote og note 8 i årsregnskapet hvor det fremgår at ledelsen har til intensjon å avvikle virksomheten i selskapet etter balansedatoen. Gjennomføringen av den endelige oppløsningen av selskapet er betinget av generalforsamlingens beslutning. Årsregnskapet er derfor utarbeidet med basis i likvidasjonsverdier. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

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.

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.

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/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: C6VMD-DW0E-PW876-76Q30-FEKGX-8MCEP



Revisors beretning 2023 for Lysaker Park AS

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. Styret finner det 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig. Regnskapet er avlagt under forutsetning om avvikling. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 16. juli 2024
RSM Norge AS

Jannike Reinkind
Statsautorisert revisor (elektronisk signert)



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."

Reinkind, Jannike

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1140138

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-16 18:33:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C6VMD-DW0IE-PW876-76Q30-FEKGX-8MCEP

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>



 BankID Signing
Christian Bruusgaard
2024-07-12

 BankID Signing
Aage Bryn
2024-07-13

 BankID Signing
Fredrik Zimmer
2024-07-15

 BankID Signing
Henning C. Steffensen
2024-07-15

 BankID Signing
Mons B. Aarskog
2024-07-15

Årsregnskap 2023

Lysaker Park AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 797 420



Årsberetning 2023 LYSAKER PARK AS

Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Virksomhetens art

Selskapets formål er eierskap, samt å yte bistand for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene 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. Dette skyldes at datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt til Storebrand ASA. Kjøpekontrakten ble signert 18. juni 2024, med en eiendomsverdi på NOK 1.695 millioner. Obligasjonslånet i selskapet ble innfridd den 21. juni 2024. Det anses ikke lenger å være grunnlag for videre drift av selskapet etter realisasjon av eiendomsinvesteringen i 2024, og det planlegges å avvikle selskapet i løpet av 2024.

Konsernets finansiering- og kapitalstruktur har siden etablering vært høyt belånt, noe som gjør at prosjektet har vært eksponert for høy risiko og sårbarhet ved skiftende markedsforhold. Den 11. desember 2023 forfalt obligasjonslånet på NOK 1.446 millioner, uten at selskapet 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 selskapet, 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 er lagt ned betydelig arbeidsinnsats for å få på plass en forlengelse av leiekontrakten med Storebrand i 2023 og 2024. Det ble brukt store ressurser på å tegne ut alternative ombygninger samt utarbeide og presentere et tilbud som viser hvordan selskapet langsiktig og bærekraftig kunne bruke eiendommen – skreddersydd etter behov og tilpasset visjonen for nytt hovedkontor. Dessverre valgte Storebrand ikke å gå videre med tilbudet om leie. Styret opplever at det har vært krevende å få til en konstruktiv dialog med Storebrand. Selskapet inviterte til forhandlinger, men valgte å avslutte disse uten videre forklaringer. Storebrand har fremmet lave bud på eiendommen, og det første budet ble gitt svært tett på forfallsdato for selskapets obligasjonslån. Manglende forlengelse av leieforholdet har påvirket selskapets muligheter til refinansiering.

Styret i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS har i samråd med långiver jobbet for å realisere eiendommen, og har i 2024 solgt selskapet til Storebrand. Konsernet har vært avhengig av en realisasjon eller kapitalinnhenting for å kunne fortsette driften fremover. Ledelsen og styret i den øvrige strukturen har sett på den pågående prosessen som utfordrende, men har hatt som hovedmål å jobbe mot et tilfredsstillende utfall for aksjonærene og øvrige interessenter. Uten en realisasjon eller kapitalinnhenting ville det ikke vært mulig å innfri det misligholdte obligasjonslånet, påløpte renter og andre forpliktelser i konsernstrukturen.

Selskapet er planlagt avviklet i løpet av året 2024. Regnskapet settes ikke opp med hensikt om fortsatt drift. Dette skyldes at eiendomsselskapet Lysaker Park Eiendom AS er solgt, og obligasjonslånet ble innfridd den 21. juni 2024. Selskapets eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi.

Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for Lysaker Park AS viser et underskudd på kr -357 728 551. 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 AS har i 2023 en netto kontantstrøm på kr 245 669, hvorav kr -71 892 991 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og kr 72 138 660 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet på kr -357 728 551 foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr 0
Overført fra overkurs	kr -357 728 551
Sum overføringer	kr -357 728 551

Finansiell markedsrisiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Den finansielle risikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Kreditrisiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Kredittrisikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

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.

Oslo, 12.07.2024
Styret i Lysaker Park AS

Christian Bruusgaard
Styreleder

Aage Bryn
Styremedlem

Mons Bertil AArskog
Styremedlem

Henning Christoffer Steffenrud
Styremedlem

Frederik Zimmer
Styremedlem



Resultatregnskap

Lysaker Park AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	1	479 070	0
Annen driftskostnad	1	757 218	735 946
Sum driftskostnader		1 236 288	735 946
Driftsresultat		-1 236 288	-735 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		92 616 054	72 138 660
Annen renteinntekt		3 629	6 539
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		311 425 296	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		274 732	0
Annen rentekostnad		138 585 212	53 642 583
Annen finanskostnad		91 452	522 168
Resultat av finansposter		-357 757 009	17 980 449
Resultat før skattekostnad		-358 993 298	17 244 503
Skattekostnad på resultat	2	-1 264 747	3 814 762
Resultat		-357 728 551	13 429 741
Årsresultat		-357 728 551	13 429 741
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	3	0	13 525 066
Overført fra overkurs	3	357 728 551	95 325
Sum overføringer		-357 728 551	13 429 741



Balanse

Lysaker Park AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4, 5	1 578 051 064	1 893 960 464
Sum finansielle anleggsmidler		1 578 051 064	1 893 960 464
Sum anleggsmidler		1 578 051 064	1 893 960 464
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 234	16 257
Konsernfordringer	6	98 364 905	89 478 488
Sum fordringer		98 390 139	89 494 745
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 543 878	7 298 208
Sum omløpsmidler		105 934 017	96 792 954
Sum eiendeler		1 683 985 081	1 990 753 418



Balanse

Lysaker Park AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	144 916 261	502 644 812
Annen innskutt egenkapital	3	17 339 828	17 339 828
Sum innskutt egenkapital		163 256 089	520 984 640
Sum egenkapital		163 256 090	520 984 641
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	0	1 446 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	1 446 000 000	0
Påløpte renter	5	62 067 712	5 422 500
Leverandørgjeld		612 335	484 281
Konserngjeld	6	12 048 944	17 339 828
Annen kortsiktig gjeld		0	522 168
Sum kortsiktig gjeld		1 520 728 991	23 768 777
Sum gjeld		1 520 728 991	1 469 768 777
Sum egenkapital og gjeld		1 683 985 081	1 990 753 418



Balanse

Lysaker Park AS
Oslo, 12.07.2024
Styret i Lysaker Park AS

Christian Bruusgaard
Styreleder

Aage Bryn
Styremedlem

Mons Bertil AArskog
Styremedlem

Henning Christoffer Steffenrud
Styremedlem

Frederik Zimmer
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-358 993 298	17 244 503
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		311 425 296	0
Påløpt rentekostnad i resultatet		56 645 212	3 032 583
Inntektsført konsernbidrag		-92 616 054	-72 138 660
Endring i leverandørgjeld		128 054	443 541
Endring i andre tidsavgrensningsposter		11 517 799	479 542
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-71 892 991	-50 938 491
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	80 000 000
Innbetalinger av aksjonærbidrag		0	10 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		89 478 488	159 322 850
Utbetalinger av konsernbidrag		-17 339 828	-33 473 782
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		72 138 660	55 849 068
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		245 669	4 910 577
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		7 298 208	2 371 373
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		7 543 878	7 281 951



Lysaker Park AS

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Selskapet er planlagt avviklet i løpet av året 2024. Regnskapet settes ikke opp med hensikt om fortsatt drift. Selskapets eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi.

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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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 nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kontantstrøm

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



Note 1 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt godtgjørelse til styret pr 31.12 på kr 479 070. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 57 618.

Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	3 814 762
Endring i utsatt skatt	0	0
Skatteeffekt av av konsernbidrag med balansemetoden	-1 264 747	0
Sum skattekostnad (inntekt)	-1 264 747	3 814 762

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-358 993 298	17 244 503
Permanente forskjeller	218 809 242	-72 043 335
Grunnlag for årets skattekostnad	-140 184 056	-54 798 832
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-140 184 056	-54 798 832
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	-17 339 828
Mottatt konsernbidrag	98 364 905	72 138 660
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-41 819 151	0

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2023	2022
Underskudd til fremføring	41 819 151	41 819 151	0
Sum midlertidige forskjeller	41 819 151	41 819 151	0
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-41 819 151	-41 819 151	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

*Utsatt skattefordel balanseføres ikke da det ikke vurderes sannsynlig at selskapet får skattepliktig inntekt slik at fordelen kan benyttes.

Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 01.01.2023	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	502 644 812	17 339 828	520 984 640
Årets resultat		-357 728 551		-357 728 551
Sum egenkapital 31.12.2023	1 000 000	144 916 261	17 339 828	163 256 090



Note 4 - Datterselskap

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Lysaker Park Eiendom AS	Oslo	100 %	72 240 522	1 005 628 288	1 578 051 064

Som følge av verdifall på eiendommen i datterselskapet har Selskapet bokført en nedskrivning av aksjer i datterselskap på MNOK 311,43.

Pr. 31.12.2023 inngår selskapet i et konsern sammen med Lysaker Park Eiendom AS, Lysaker Park Holding AS, Lysaker Park Invest II AS og Lysaker Park Invest I AS, hvorav sistnevnte utarbeider konsernregnskapet. Datterselskapet er solgt ved avleggelsen av årsregnskapet.

Note 5 - Gjeld

Gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Obligasjonslån - Langsiktig	0	1 446 000 000
Obligasjonslån - Kortsiktig	1 446 000 000	0
Sum gjeld	1 446 000 000	1 446 000 000

Selskapet utstedte den 14.12.2017 et seniorobligasjonslån som ble refinansiert i 2022 og utstedt igjen 14.12.2022 med kr 1 446 000 000. Lånet forfalt den 11.12.2023 hvor selskapet ikke har lyktes med refinansiering innen forfall. Selskapet har ikke rettidig overholdt sine betalingsforpliktelser og långiver har erklært mislighold i henhold til låneavtalens bestemmelser. Ettersom datterselskapet er solgt er obligasjonslånet gjort opp på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet. Lånet er dermed reklassifisert som kortsiktig gjeld per 31.12.2023.

Følgende er pantsatt til fordel for långiver

- Eiendommen i datterselskapet
- Aksjene i datterselskapet
- Leiekraft i datterselskapet
- Bankinnskudd, kontanter o.l.

Investeringen i datterselskap som er pantsatt er bokført til kr 1 578 051 064

Påløpte renter	31.12.2023	31.12.2022
Påløpte PIK renter	20 000 000	0
Påløpte renter	42 067 712	5 422 500
Sum langsiktig gjeld	62 067 712	5 422 500

Selskapet kom i brudd med lånebetingelser knyttet til LTV «Loan to value» ved kvartalsrapportering til långiver per Q1 2023. Obligasjonseier godtok at LTV kravet bortfalt frem til forfall mot en gradvis økning av renten, samt en økonomisk kompensasjon for manglende sikkerhetsstillelse, som ellers ville krevet pantsettelse av ny egenkapital. Den økonomiske kompensasjonen er i form av et renteelement "payment-in-kind", PIK, som legges til innfrielseskurs ved innløsning av obligasjonene. Bokført verdi av påløpte PIK renter er per 31.12.2023 kr 20 000 000. Ved årslutt har selskapet en ubetalt kupong på obligasjonslånet inkludert forsinkelsesrenter som utgjør en bokført verdi per 31.12.2023 på kr 42 067 712. Klassifisering vurderes å være i tråd med regnskapslovens § 5-13.



Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende på selskap i samme konsern	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer		
Fordring Lysaker Park Eiendom AS	0	0
Fordring Lysaker Park Eiendom AS - Konsernbidrag	98 364 905	72 138 660
Fordring Lysaker Park Holding AS - Konsernbidrag	0	17 339 828
Sum fordringer	98 364 905	89 478 488
Gjeld		
Gjeld Lysaker Park Holding AS - konsernbidrag	0	17 339 828
Gjeld Lysaker Eiendom AS	12 048 944	0
Sum Gjeld	12 048 944	17 339 828

Pr. 31.12.2023 inngår selskapet i et konsern med Lysaker Park Invest I AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som eksternt lån og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 7,5 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke. Obligasjonseierne har under obligasjonsavtalen pantsatt alle pengekrav under den konserninterne låneavtalen mellom Lysaker Park og Lysaker Park Eiendom AS.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Som følge av at selskapet er i mislighold 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 Christian Bruusgaard tiltrådte som ny Styreleder og Aage Bryn som nytt Styremedlem. Ingen av styrets medlemmer er direkte eller indirekte representert med en andel av aksjer.

Note 8 - Intensjon om avvikling

Selskapet er formelt ikke meldt oppløst, men er planlagt avviklet i løpet av 2024. Derav er alle balanseposter klassifisert som kortsiktige, og vurdert til virkelig verdi.



Note 9 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Den finansielle risikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Kredittrisiko

Selskapet har før avleggelse av regnskapet innfridd sitt obligasjonslån den den 21. juni 2024 og solgt datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS. Kredittrisikoen anses derfor som lav ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

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.