



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 276 070
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LAGUNEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Laguneveien 1
5239 RÅDAL

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: Allison Dreyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 060 026	5 760 424
Sum inntekter		6 060 026	5 760 424
Kostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	851 150	947 851
Sum kostnader		2 121 790	2 218 491
Driftsresultat		3 938 236	3 541 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 743 848	9 407 694
Sum finansinntekter		9 743 848	9 407 694
Annen finanskostnad		2 967 073	1 879 845
Sum finanskostnader		2 967 073	1 879 845
Netto finans		6 776 775	7 527 849
Ordinært resultat før skattekostnad		10 715 011	11 069 782
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 378 788	2 421 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 336 223	8 648 675
Årsresultat		8 336 223	8 648 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	9 287 423	9 205 944
Overføringer annen egenkapital	7	-951 200	-557 269
Sum overføringer og disponeringer		8 336 223	8 648 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	132 432 201	131 108 314
Sum varige driftsmidler		132 432 201	131 108 314
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	39 021 588	41 234 166
Sum finansielle anleggsmidler		39 021 588	41 234 166
Sum anleggsmidler		171 453 789	172 342 480
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		157 835	163 526
Sum fordringer		157 835	163 526
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10, 10	23 012 208	18 384 796
Sum omløpsmidler		23 170 043	18 548 322
SUM EIENDELER		194 623 832	190 890 802
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	17 000 000	17 000 000
Sum innskutt egenkapital		24 000 000	24 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Fond	7	33 775 685	24 488 262
Annen egenkapital	7	80 303 503	81 254 704
Sum opptjent egenkapital		114 079 188	105 742 966
Sum egenkapital		138 079 188	129 742 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 415 238	2 408 874
Sum avsetninger for forpliktelser		2 415 238	2 408 874
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	51 300 000	56 130 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 300 000	56 130 000
Sum langsiktig gjeld		53 715 238	58 538 874
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 986	139 183
Betalbar skatt	6	2 372 424	2 402 669
Skyldige offentlige avgifter	10	325 812	
Annen kortsiktig gjeld		5 184	67 110
Sum kortsiktig gjeld		2 829 406	2 608 962
Sum gjeld		56 544 644	61 147 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		194 623 832	190 890 802



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 620545

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 276 070
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LAGUNEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Laguneveien 1
5239 RÅDAL

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: Allison Dreyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 060 026	5 760 424
Sum inntekter		6 060 026	5 760 424
Kostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	851 150	947 851
Sum kostnader		2 121 790	2 218 491
Driftsresultat		3 938 236	3 541 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 743 848	9 407 694
Sum finansinntekter		9 743 848	9 407 694
Annen finanskostnad		2 967 073	1 879 845
Sum finanskostnader		2 967 073	1 879 845
Netto finans		6 776 775	7 527 849
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		10 715 011	11 069 782
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 378 788	2 421 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 336 223	8 648 675
Årsresultat		8 336 223	8 648 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	9 287 423	9 205 944
Overføringer annen egenkapital	7	-951 200	-557 269
Sum overføringer og disponeringer		8 336 223	8 648 675



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 3, 8 132 432 201 131 108 314
Sum varige driftsmidler 132 432 201 131 108 314

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap 9 39 021 588 41 234 166
Sum finansielle anleggsmidler 39 021 588 41 234 166

Sum anleggsmidler 171 453 789 172 342 480

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 157 835 163 526
Sum fordringer 157 835 163 526

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 10, 10 23 012 208 18 384 796

Sum omløpsmidler 23 170 043 18 548 322

SUM EIENDELER 194 623 832 190 890 802

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 11 7 000 000 7 000 000
Overkurs 7 17 000 000 17 000 000
Sum innskutt egenkapital 24 000 000 24 000 000

Opptjent egenkapital

Fond 7 33 775 685 24 488 262
Annen egenkapital 7 80 303 503 81 254 704
Sum opptjent egenkapital 114 079 188 105 742 966

Sum egenkapital 138 079 188 129 742 966



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 415 238	2 408 874
Sum avsetninger for forpliktelser		2 415 238	2 408 874
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	51 300 000	56 130 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 300 000	56 130 000
Sum langsiktig gjeld		53 715 238	58 538 874
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 986	139 183
Betalbar skatt	6	2 372 424	2 402 669
Skyldige offentlige avgifter	10	325 812	
Annen kortsiktig gjeld		5 184	67 110
Sum kortsiktig gjeld		2 829 406	2 608 962
Sum gjeld		56 544 644	61 147 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		194 623 832	190 890 802



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	7000.00	1000.00	7000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2940.00	42.00%	Ordinære aksjer
Nordås Industrier AS	2940.00	42.00%	Ordinære aksjer
Krohnås Eiendom AS	1120.00	16.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	7000.00	100.00%	

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte i 2023 utover daglig leder. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller til daglig leder.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51600.00	46900.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



21800.00 15293.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	73400.00	62193.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Laguneveien 21 DA	50.00%	50.00%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Lagunen Eiendom AS	Laguneveien 1 5239 RÅDAL 4601 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



LAGUNEN STORSENTER

www.lagunen.no

LAGUNEN EIENDOM AS ÅRSBERETNING 2023

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av fast eiendom og videre utvikling av Lagune området. Lagunen Eiendom AS har kontoradresse i Bergen.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet kjenner ikke til forhold som har betydning for årsregnskapet som ikke fremgår av balanse, resultatregnskap og noter. Det har heller ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balanse dagen som har betydning for årsregnskapet. Styret har lagt fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Leieinntektene i Lagunen Eiendom AS for 2022 er øket fra Nok 5,8 mill i 2022 til 6,1 mill i 2023. Det har vært en økning i Driftsresultatet fra Nok 3,5 mill i 2022 til Nok 3,9 mill i 2023. Årets resultat ble et overskudd på Nok 8,3 mill i 2023. Selskapets total kapital var ved utgangen av året Nok 194,6 mill sammenlignet med Nok 190,9 mill året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.23 var 70,95% sammenlignet med 67,97% pr. 31.12.22.

Forutsetninger til anvendelse av årets resultat

Selskapets overskudd utgjorde for 2023 Nok 8 336 223 som overfor selskapets generalforsamling i sin helhet foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	Nok	-951 200
Overført til fond for vurderingsforskjeller	Nok	9 287 423
Sum	Nok	8 336 223

Arbeidsmiljø – organisasjon

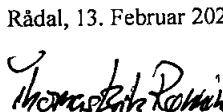
Selskapet har i løpet av 2023 ingen ansatte og er således ikke pliktig å inngå avtale om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ingen kvinner i selskapets styre.


Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder. Det er heller ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2023.


Opplysning om ytre miljø


Selskapets virksomhet er ikke av en slik art at den forurenser det ytre miljø av betydning. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Rådal, 13. Februar 2024


Thomas Erik Rønning
Styreformann


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem


Tom Teieisen
Styremedlem


Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		6 060 026	5 760 424
Sum driftsinntekter		<u>6 060 026</u>	<u>5 760 424</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	851 150	947 851
Sum driftskostnader		<u>2 121 790</u>	<u>2 218 491</u>
Driftsresultat		<u>3 938 236</u>	<u>3 541 933</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 743 848	9 407 694
Annen finanskostnad		2 967 073	1 879 845
Netto finansposter		<u>6 776 775</u>	<u>7 527 849</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>10 715 011</u>	<u>11 069 782</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>2 378 788</u>	<u>2 421 107</u>
Årsresultat		<u>8 336 223</u>	<u>8 648 675</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	9 287 423	9 205 944
Overføringer annen egenkapital	7	-951 200	-557 269
Sum disponert		<u>8 336 223</u>	<u>8 648 675</u>



Lagunen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

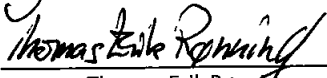

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	<u>132 432 202</u>	<u>131 108 314</u>
Sum varige driftsmidler		<u>132 432 202</u>	<u>131 108 314</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	<u>39 021 589</u>	<u>41 234 166</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>39 021 589</u>	<u>41 234 166</u>
Sum anleggsmidler		<u>171 453 791</u>	<u>172 342 480</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>157 835</u>	<u>163 526</u>
Sum fordringer		<u>157 835</u>	<u>163 526</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	<u>23 012 208</u>	<u>18 384 796</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 170 043</u>	<u>18 548 322</u>
Sum eiendeler		<u>194 623 833</u>	<u>190 890 802</u>




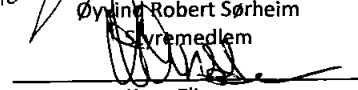
Lagunen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 11	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	17 000 000	17 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	7	33 775 685	24 488 262
Annen egenkapital	7	80 303 504	81 254 704
Sum opptjent egenkapital		<u>114 079 189</u>	<u>105 742 966</u>
Sum egenkapital		<u>138 079 189</u>	<u>129 742 966</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	2 415 238	2 408 874
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 415 238</u>	<u>2 408 874</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	51 300 000	56 130 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>51 300 000</u>	<u>56 130 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		125 986	139 183
Betalbar skatt	6	2 372 424	2 402 669
Skyldige offentlige avgifter		325 812	0
Annen kortsiktig gjeld		5 184	67 110
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 829 406</u>	<u>2 608 962</u>
Sum gjeld		<u>56 544 644</u>	<u>61 147 836</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>194 623 833</u>	<u>190 890 802</u>


Thomas Erik Rønning
Styrets leder

Tom Tøllefsen
Styremedlem

31. desember 2023
Bergen, 13. februar 2024


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem

Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	10 715 011	11 069 782
Periodens betalte skatt	-2 402 669	-2 106 747
Ordinære avskrivninger	1 270 640	1 270 640
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-13 197	-141 290
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	2 212 577	-5 944
Endring i andre tidsavgrensningsposter	269 577	-919 523
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>12 051 939</u>	<u>9 166 918</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 594 528	-6 305 347
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-2 594 528</u>	<u>-6 305 347</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 830 000	-4 830 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-4 830 000</u>	<u>-4 830 000</u>
Netto endring i likvider i året	4 627 412	-1 968 429
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.23	18 384 796	20 353 225
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12.23	<u>23 012 208</u>	<u>18 384 796</u>



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Utleieinntekter

Inntekt ved utleie, inntektsføres i henhold til leiekontrakter.

Vurdering og klassifisering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden. Andel av resultat er basert på selskapenes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år. Vedlikhold av driftsmidler kostnadsført løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomiske levetid.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	P-hus	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Anskaffelseskost 31.12.2023	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Akk.avskrivning 31.12.2023	0	0	-7 940 359	-7 940 359
Balanseført pr. 31.12.2023	11 672 445	33 850 802	57 345 131	102 868 378
Årets avskrivninger	0	0	670 600	670 600
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	Avskrives ikke	100 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

Note 3 - Varige driftsmidler

	Leietakertilpasning	Anlegg under utførelse (AUU)	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	6 000 403	25 069 165	31 069 568
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 594 528	2 594 528
Anskaffelseskost 31.12.2023	6 000 403	27 663 693	33 664 096
Akk.avskrivning 31.12.2023	-4 100 273	0	-4 100 273
Balanseført pr. 31.12.2023	1 900 130	27 663 693	29 563 823
Årets avskrivninger	600 040	0	600 040
Økonomisk levetid	10år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte i 2023 utover daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller til daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	51 600	46 900
Andre tjenester	21 800	15 293

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	2 372 424	2 402 669
Endring utsatt skatt	6 364	18 438
Årets totale skattekostnad	<u>2 378 788</u>	<u>2 421 107</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	10 715 011	11 069 782
Permanente forskjeller	0	4 067
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	285 033	217 222
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	9 104 051	8 923 901
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-4 000	-4 000
Andel av regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting	-9 287 423	-9 205 944
Endring i midlertidige forskjeller	-28 928	-83 804
Årets skattegrunnlag	<u>10 783 744</u>	<u>10 921 224</u>
Betalbar skatt (22%) av skattegrunnlaget	2 372 424	2 402 669
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	10 771 727	10 690 973
Gevinst- og tapskonto	206 762	258 453
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>10 978 489</u>	<u>10 949 426</u>
22% / 22% Utsatt skatt	2 415 268	2 408 874
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	2 357 302	
Permanente forskjeller (22%)	21 485	
Beregnet skattekostnad	<u>2 378 787</u>	
Effektiv skattesats *)	22,2 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	7 000 000	17 000 000	24 488 262	81 254 704	129 742 966
Årsresultat	0	0	9 287 423	-951 200	8 336 223
Egenkapital 31.12.2023	7 000 000	17 000 000	33 775 685	80 303 504	138 079 189

Note 8 - Pant og garantier

	2023	2022
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 300 000	56 130 000

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner har på balansedatoen en forfallstid på under 5år.

	2023	2022
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Andel Laguneveien 21	39 021 589	41 234 166
P-Hus	57 345 131	58 015 732
Sum	<u>96 366 720</u>	<u>99 249 898</u>

Note 9 - Investering i tilknyttet selskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Laguneveien 21 DA	01.01.2019	Bergen	50 %	50 %

Merverdianalyse

Balanseført EK på kjøpstidspunktet	33 563 530
Overpris ved etablering	6 983 543
Anskaffelseskost	<u>40 547 073</u>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	9 287 423
Årets resultatandel	9 287 423

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2023

Inngående balanse 01.01.2023	41 234 166
Årets resultatandel	9 287 423
Utbetalinger i 2023	-11 500 000
Utgående balanse 31.12.2023	<u>39 021 589</u>

Overpris ved etablering av Laguneveien 21 DA skyldes at Lagunen Eiendom AS sin andel av bygget har en høyere bokført verdi enn Krohnås Eiendom AS sin andel. Overprisen utgjør netto av denne og utsatt skatt knyttet til bygget som var bokført i Lagunen Eiendom AS.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankmidler per 31.12.23

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	7 000	1 000	7 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2 940	42 %	42 %
Nordås Industrier AS	2 940	42 %	42 %
Krohnås Eiendom AS	1 120	16 %	16 %
Sum	7 000	100 %	100 %



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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 Lagunen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lagunen Eiendom 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 regnskapskikk 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 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 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.

Bergen, 13. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Lagunen Eiendom AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 2HPZJ-LEGLZ-6Y051-GVMM6-WFTTQ-42CET



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."

Jørn Knutsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3012515

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 14:30:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2HPZJ-LEGLZ-6Y051-GNMM6-WF1TQ-42CET

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>



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Utleieinntekter

Inntekt ved utleie, Inntektsføres i henhold til leiekontrakter.

Vurdering og klassifisering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden. Andel av resultat er basert på selskapenes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid dersom de har levetid over 3år. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsført løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomiske levetid.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	P-hus	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Anskaffelseskost 31.12.2023	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Akk.avskrivning 31.12.2023	0	0	-7 940 359	-7 940 359



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Balanseført pr. 31.12.2023	11 672 445	33 850 802	57 345 131	102 868 378
Årets avskrivninger	0	0	670 600	670 600
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	100 år Lineær	

Note 3 - Varige driftsmidler

	Leietakertilpasning	Anlegg under utførelse (AUU)	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	6 000 403	25 069 165	31 069 568
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 594 528	2 594 528
Anskaffelseskost 31.12.2023	6 000 403	27 663 693	33 664 096
Akk.avskrivning 31.12.2023	-4 100 273	0	-4 100 273
Balanseført pr. 31.12.2023	1 900 130	27 663 693	29 563 823
Årets avskrivninger	600 040	0	600 040
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	10år Lineær	Avskrives ikke	

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte i 2023 utover daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller til daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	51 600	46 900
Andre tjenester	21 800	15 293

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	2 372 424	2 402 669
Endring utsatt skatt	6 364	18 438
Årets totale skattekostnad	<u>2 378 788</u>	<u>2 421 107</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	10 715 011	11 069 782
Permanente forskjeller	0	4 067
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	285 033	217 222
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	9 104 051	8 923 901
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-4 000	-4 000
Andel av regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting	-9 287 423	-9 205 944
Endring i midlertidige forskjeller	-28 928	-83 804
Årets skattegrunnlag	<u>10 783 744</u>	<u>10 921 224</u>
Betalbar skatt (22%) av skattegrunnlaget	2 372 424	2 402 669
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	10 771 727	10 690 973
Gevinst- og tapskonto	206 762	258 453
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>10 978 489</u>	<u>10 949 426</u>
22% / 22% Utsatt skatt	2 415 268	2 408 874
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	2 357 302	
Permanente forskjeller (22%)	21 485	
Beregnet skattekostnad	2 378 787	
Effektiv skattesats *)	22,2 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	7 000 000	17 000 000	24 488 262	81 254 704	129 742 966
Årsresultat	0	0	9 287 423	-951 200	8 336 223
Egenkapital 31.12.2023	7 000 000	17 000 000	33 775 685	80 303 504	138 079 189

Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 300 000	56 130 000

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner har på balansedatoen en forfallstid på under 5år.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Andel Laguneveien 21	39 021 588	41 234 166
P-Hus	57 345 131	58 015 732
Sum	96 366 719	99 249 898

Note 9 - Investering i tilknyttet selskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Laguneveien 21 DA	01.01.2019	Bergen	50 %	50 %

<i>Merverdianalyse</i>	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	33 563 530
Overpris ved etablering	6 983 543
Anskaffelseskost	40 547 073

<i>Beregning av årets resultatandel</i>	
Andel årets resultat	9 287 423
Årets resultatandel	9 287 423

<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2023</i>	
Inngående balanse 01.01.2023	41 234 166
Årets resultatandel	9 287 423
Utbetalinger i 2023	-11 500 000
Utgående balanse 31.12.2023	39 021 588

Overpris ved etablering av Laguneveien 21 DA skyldes at Lagunen Eiendom AS sin andel av bygget har en høyere bokført verdi enn Krohnås Eiendom AS sin andel. Overprisen utgjør netto av denne og utsatt skatt knyttet til bygget som var bokført i Lagunen Eiendom AS.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankmidler per 31.12.23

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	7 000	1 000	7 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2 940	42 %	42 %
Nordås Industrier AS	2 940	42 %	42 %
Krohnås Eiendom AS	1 120	16 %	16 %
Sum	7 000	100 %	100 %