



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 776 624  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSAKER PARK HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management  
Haakon VIIs gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Isabel Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	1 342 233	205 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 342 233</b>	<b>205 626</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 342 233</b>	<b>-205 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		17 339 828	33 473 782
Annen renteinntekt		7 328	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 347 156</b>	<b>33 473 782</b>
Annen rentekostnad		11 651 750	12 230 930
Annen finanskostnad		4 627 200	3 115 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 278 950</b>	<b>15 345 930</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 068 206</b>	<b>18 127 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-274 028</b>	<b>17 922 226</b>
Skattekostnad på resultat	2	194 210	3 942 890
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	3	-1 156 800	
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	688 562	13 979 336
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital	3		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	529 988 882	592 649 054
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>529 988 882</b>	<b>592 649 054</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>529 988 882</b>	<b>592 649 054</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		522	1 539
Konsernfordringer	5	17 339 828	33 473 782
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 340 350</b>	<b>33 475 321</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 932 134	9 819 541
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 932 134</b>	<b>9 819 541</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 272 484</b>	<b>43 294 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>567 261 366</b>	<b>635 943 917</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	392 242 266	393 399 066
Annen innskutt egenkapital	3	150 000 000	



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>543 242 266</b>	<b>394 399 066</b>
Udisponert resultat			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>543 242 266</b>	<b>394 399 066</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7		223 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>223 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>223 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Påløpte renter			613 250
Leverandørgjeld		5 796 500	9 375
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	18 222 600	17 922 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 019 100</b>	<b>18 544 851</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 019 100</b>	<b>241 544 851</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>567 261 366</b>	<b>635 943 917</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583208

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 776 624  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSAKER PARK HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS  
Haakon VIIIs gate 5  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Isabel Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 15.07.2023

---

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: 916 776 624  
LYSAKER PARK HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	1 342 233	205 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 342 233</b>	<b>205 626</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 342 233</b>	<b>-205 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		17 339 828	33 473 782
Annen renteinntekt		7 328	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 347 156</b>	<b>33 473 782</b>
Annen rentekostnad		11 651 750	12 230 930
Annen finanskostnad		4 627 200	3 115 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 278 950</b>	<b>15 345 930</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 068 206</b>	<b>18 127 852</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-274 028</b>	<b>17 922 226</b>
Skattekostnad på resultat	2	194 210	3 942 890
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	3	-1 156 800	
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	688 562	13 979 336
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital	3		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>



Organisasjonsnr: 916 776 624  
LYSAKER PARK HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 529 988 882 592 649 054

Lån til foretak i samme  
konsern 5

**Sum finansielle  
anleggsmidler 529 988 882 592 649 054**

**Sum anleggsmidler 529 988 882 592 649 054**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 522 1 539

Konsernfordringer 5 17 339 828 33 473 782

**Sum fordringer 17 340 350 33 475 321**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 19 932 134 9 819 541

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 19 932 134 9 819 541**

**Sum omløpsmidler 37 272 484 43 294 862**

**SUM EIENDELER 567 261 366 635 943 917**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 1 000 000 1 000 000

Overkurs 3 392 242 266 393 399 066

Annen innskutt egenkapital 3 150 000 000

**Sum innskutt egenkapital 543 242 266 394 399 066**

Udisponert resultat

**Sum egenkapital 3 543 242 266 394 399 066**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7		223 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>223 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>223 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Påløpte renter			613 250
Leverandørgjeld		5 796 500	9 375
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	18 222 600	17 922 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 019 100</b>	<b>18 544 851</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 019 100</b>	<b>241 544 851</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>567 261 366</b>	<b>635 943 917</b>



Organisasjonsnr: 916 776 624  
LYSAKER PARK HOLDING 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.



 BankID Signing  
Einar Fensholt Hansen  
2023-06-07

 BankID Signing  
Aage Bryn  
2023-06-07

 BankID Signing  
Christian Bruusgaard  
2023-06-08

# Årsregnskap 2022

## Lysaker Park Holding AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 916 776 624**



## Årsberetning 2022 LYSAKER PARK HOLDING 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.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Til grunn for forutsetningen ligger resultatprognoser for 2023 og styrets vurdering av selskapets underliggende virksomhet. Det foreligger risikoelementer som er nærmere beskrevet i årsberetningen og informasjon til aksjonærene, men som ikke påvirker styrets vurdering av fortsatt drift.

### Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for Lysaker Park Holding AS viser et underskudd på kr -468 238. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 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 Holding AS har i 2022 en netto kontantstrøm på NOK 10 112 593, hvorav NOK 67 561 037 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og NOK -57 448 444 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

### Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet på kr -468 238 foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr 688 562
Overført fra annen egenkapital	kr -1 156 800
Sum overføringer	kr -468 238

### Finansiell risiko

Konsernet har betydelig finansiell markedsrisiko og opplever for tiden usikkerhet bl.a. som følge av uforutsigbare markedsforhold i eiendoms- og kredittmarkedet. Konsernets obligasjonslån ble refinansiert desember 2022, med 1 års forlengelse; til desember 2023. For å avdempe renterisiko løper i utgangspunktet selskapets langsiktige gjeld med fast rente. Selskapet opplever usikkerhet knyttet til refinansiering av den langsiktige gjelden i datterselskap og risikoen forbundet med dette vurderes fortløpende. Risikoen ses i sammenheng med konsernets samlede gjeldsgrad og øvrig finansiering, inklusive preferanseaksjene.

Styret vurderer konsernets finansielle risiko som betydelig da konsernets obligasjonslån forfaller i desember 2023. 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 i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS er leiet ut på relativt lange leiekontrakter, hvor hovedleiekontrakten utløper 1. juli



2027, med en opsjon på 5 års forlengelse. Selskapet har dermed en sikker kontantstrøm på mellomlang sikt og er rent operasjonelt i en ordinær driftssituasjon.

#### **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 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 selskapets rykte.

#### **Ansatte**

Selskapet har ingen ansatte.

#### **Miljørapport**

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

#### **Likestilling**

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 3 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 unnlatelse 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/abm/en> og vil være tilgjengelig senest 30.juni 2023.

Oslo, 07.06.2023  
Styret i Lysaker Park Holding AS

---

Christian Bruusgaard  
styreleder

---

Aage Bryn  
styremedlem

---

Einar Fensholt Hansen  
styremedlem



### Resultatregnskap

Lysaker Park Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	1 342 233	205 626
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 342 233</b>	<b>205 626</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 342 233</b>	<b>-205 626</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		17 339 828	33 473 782
Annen renteinntekt		7 328	0
Annen rentekostnad		11 651 750	12 230 930
Annen finanskostnad		4 627 200	3 115 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 068 206</b>	<b>18 127 852</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-274 028</b>	<b>17 922 226</b>
Skattekostnad på resultat	2	194 210	3 942 890
<b>Resultat</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	3	688 562	13 979 336
Overført fra overkurs	3	1 156 800	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-468 238</b>	<b>13 979 336</b>



### Balanse

Lysaker Park Holding AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	529 988 882	592 649 054
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>529 988 882</b>	<b>592 649 054</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>529 988 882</b>	<b>592 649 054</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		522	1 539
Konsernfordringer	5	17 339 828	33 473 782
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 340 350</b>	<b>33 475 321</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 932 134	9 819 541
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 272 484</b>	<b>43 294 862</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>567 261 366</b>	<b>635 943 917</b>



## Balanse

Lysaker Park Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	392 242 266	393 399 066
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	150 000 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>543 242 266</b>	<b>394 399 066</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>543 242 266</b>	<b>394 399 066</b>
<b>Gjeld</b>			
Obligasjonslån	7	0	223 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>223 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Påløpte renter		0	613 250
Leverandørgjeld		5 796 500	9 375
Konserngjeld	5	18 222 600	17 922 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 019 100</b>	<b>18 544 851</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 019 100</b>	<b>241 544 851</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>567 261 366</b>	<b>635 943 917</b>

Oslo, 07.06.2023

Styret i Lysaker Park Holding AS

Christian Bruusgaard  
styreleder

Aage Bryn  
styremedlem

Einar Fensholt Hansen  
styremedlem



### Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Holding AS

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-274 028	17 922 226
Endring i leverandørgjeld		5 787 125	-123 464
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		80 000 000	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-17 952 061	-30 861 876
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>67 561 037</b>	<b>-13 063 113</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-223 000 000	0
Innbetalinger av egenkapital		150 000 000	0
Innbetalinger av konsernbidrag		33 473 782	28 633 972
Utbetalinger av konsernbidrag		-17 922 226	-16 169 634
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-57 448 444</b>	<b>12 464 338</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		10 112 593	-598 775
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		9 819 541	10 418 316
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>19 932 134</b>	<b>9 819 541</b>



## Lysaker Park Holding AS

2022

### Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge. Regnskapet ble avlagt av styret den 30. mars 2023, men pga endringer i finansieringen i konsernet, er regnskapet avlagt på nytt, grunnet endringer i note 8. Det er ellers ingen endringer i regnskapstallene.

### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

### 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.

Gevinster 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 baser 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 ikke utbetalt godtgjørelse til styret pr 31.12. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 28 277, inkl forholdsmessig andel mva.

## Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	194 210	3 942 890
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Sum skattekostnad (inntekt)</b>	<b>194 210</b>	<b>3 942 890</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-274 028	17 922 226
Permanente forskjeller	-16 183 028	-33 473 782
Grunnlag for årets skattekostnad	-16 457 056	-15 551 556
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>-16 457 056</b>	<b>-15 551 556</b>
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt konsernbidrag	17 339 828	33 473 782
Avgitt konsernbidrag	-882 772	-17 922 226
<b>Beregnet grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2022	2021
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

## Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	393 399 066		394 399 066
Ikke registrert kapitalforhøyelse			150 000 000	150 000 000
Årets resultat		-468 238		-468 238
Avgitt konsernbidrag		-688 562		-688 562
<b>Sum egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>392 242 266</b>	<b>150 000 000</b>	<b>543 242 266</b>



## 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 AS	Oslo	100 %	14 427 370,0	522 236 766	529 988 882

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern sammen med Lysaker Park Invest II, Lysaker Park AS, Lysaker Park Eiendom AS og Lysaker Park Invest I AS, hvorav sistnevnte utarbeider konsernregnskapet.

## Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2022	31.12.2021
<b>Fordringer</b>		
Lysaker Park AS - konsernbidrag	17 339 828	33 473 782
<b>Sum fordringer</b>	<b>17 339 828</b>	<b>33 473 782</b>
<b>Gjeld</b>		
Lysaker Park Invest II AS - konsernbidrag	882 772	17 922 226
Lysaker Park AS	17 339 828	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 222 600</b>	<b>17 922 226</b>

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern med Lysaker Park Invest I AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som eksterne lån og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 3,50 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Lysaker Park Invest II AS	1 000	100%
<b>Totalt Antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre som indirekte representerer følgende andel aksjer:		Eierandel
Christian Bruusgaard	Styrets leder	2,6%
Aage Bryn	Styremedlem	1,6%
Einar Fensholt Hansen	Styremedlem	0%
<b>Totalt Antall aksjer</b>		<b>4,1%</b>



## Note 7 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Obligasjonslån	0	223 000 000
<b>Sum Gjeld</b>	<b>0</b>	<b>223 000 000</b>

Selskapet trakk opp et obligasjonslån på NOK 223 000 000 i 2017. Lånet ble innfridd 13.12.2022.

## 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. Konsernets obligasjonslån ble refinansiert desember 2022, med 1 års forlengelse; til desember 2023. For å avdempe renterisiko løper i utgangspunktet selskapets langsiktige gjeld med fast rente. Selskapet opplever usikkerhet knyttet til refinansiering av den langsiktige gjelden i datterselskap og risikoen forbundet med dette vurderes fortløpende. Risikoen ses i sammenheng med konsernets samlede gjeldsgrad og øvrig finansiering, inklusive preferanseaksjene.

Styret vurderer konsernets finansielle risiko som betydelig da konsernets obligasjonslån forfaller i desember 2023. 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 i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS er leiet ut på relativt lange leiekontrakter, hvor hovedleiekontrakten utløper 1. juli 2027, med en opsjon på 5 års forlengelse. Selskapet har dermed en sikker kontantstrøm på mellomlang sikt og er rent operasjonelt i en ordinær driftssituasjon.

### 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 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 selskapets rykte.



Til generalforsamlingen i Lysaker Park Holding 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](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysaker Park Holding AS som viser et underskudd på NOK 468 238. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

### Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 31. mars 2023. Som beskrevet i note 0 og 8, har ledelsen avgitt nytt årsregnskap og ny årsberetning den 7. juni 2023. Et selskap i konsernet kom i brudd med sine lånebetingelser. Långiver og låntaker har blitt enige om nye betingelser, som gjør at nevnte selskap nå ikke lenger er i brudd med lånebetingelser.

### 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 /is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 8TE7O-S0G7J-A761-EEN0Z-0CEQ2-IU3QU



Revisors beretning 2022 for Lysaker Park Holding 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avviklet.

#### *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, 8. juni 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8TE7O-S0G7J-A761-EEN0Z-0CEQ2-IU3QU



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-08 12:39:39 UTC



Penneo Dokumentnr: 8TE7O-SOG7J-A761-EEN0Z-0CEQ2-U3QU

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>