



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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, 09.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		121 095 979	116 962 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 095 979</b>	<b>116 962 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	32 447 172	32 559 404
Annen driftskostnad	2	3 471 301	3 307 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 918 473</b>	<b>35 867 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>85 177 506</b>	<b>81 095 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			237 870
Annen renteinntekt		1 097 908	264 937
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 097 908</b>	<b>502 807</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		3 816 757
Annen rentekostnad		2 785	6 234
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 785</b>	<b>3 822 991</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 095 124</b>	<b>-3 320 183</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>86 272 630</b>	<b>77 774 933</b>
Skattekostnad på resultat	4	18 979 978	17 110 485
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 292 652</b>	<b>60 664 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>67 292 652</b>	<b>60 664 448</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>67 292 652</b>	<b>60 664 448</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>67 292 652</b>	<b>60 664 448</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		56 268 155	62 666 484
Overføringer annen egenkapital		11 024 497	-2 002 036



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer	5	67 292 652	60 664 448



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 160 409 427	1 190 994 379
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	511 667	568 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>1 160 921 094</b>	<b>1 191 562 554</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		2 172 698	1 010 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 172 698</b>	<b>1 010 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 163 093 792</b>	<b>1 192 572 554</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 379 173
Andre kortsiktige fordringer		461 736	207 979
Konsernfordringer	3		3 247 284
<b>Sum fordringer</b>		<b>461 736</b>	<b>4 834 436</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 402 955	61 527 276
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 402 955</b>	<b>61 527 276</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 864 691</b>	<b>66 361 712</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 183 958 483</b>	<b>1 258 934 266</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	861 496 810	871 496 810
Annen innskutt egenkapital	5	26 865 901	26 865 901
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>888 392 711</b>	<b>898 392 711</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	121 719 682	110 695 185
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 719 682</b>	<b>110 695 185</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 010 112 393</b>	<b>1 009 087 896</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	83 360 897	84 344 520
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>83 360 897</b>	<b>84 344 520</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 360 897</b>	<b>84 344 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 135 575	2 029 681
Betalbar skatt	4	4 093 096	
Kortsiktig konserngjeld	3	72 138 660	159 322 148
Annen kortsiktig gjeld		6 295 645	2 911 907
Avsetning felleskostnader		5 822 216	1 238 113
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 485 193</b>	<b>165 501 849</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 846 090</b>	<b>249 846 369</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 183 958 483</b>	<b>1 258 934 266</b>



Til generalforsamlingen i Lysaker Park Eiendom AS

**RSM Norge AS**

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysaker Park Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 67 292 652. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 7, 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: GIZPX-G2TOE-TNWKQ-B21UW-0AOTZ-ETWTF



Revisors beretning 2022 for Lysaker Park Eiendom AS

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

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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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

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 Dokumentnøkkel: GIZPX-G2TOE-TNWKQ-B2TUW-OAOTZ-ETWTF

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>



# Årsregnskap 2022

## Lysaker Park Eiendom AS

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

**Org.nr.: 918 905 839**



## Årsberetning 2022 LYSAKER PARK EIENDOM AS

### Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

### Virksomhetens art

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

### 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 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 Eiendom AS viser et overskudd på kr 67 292 652. 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 Eiendom AS har i 2022 en netto kontantstrøm på NOK -41 124 320, hvorav NOK 126 186 783 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, NOK -165 505 391 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter og NOK -1 805 712 utgjør netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

### Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet på kr 67 292 652 foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr 56 268 155
Overført fra annen egenkapital	kr 11 024 497
Sum overføringer	kr 67 292 652

### Finansiell markedsrisiko

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

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 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 markedsførhold. Hovedleietaker i eiendommen er solid og kredittrisikoen anses som lav. Det er per tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av leietakerne. Basert på løpende dialog med leietakere, forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

**Likviditetsrisiko**

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller 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 unnlattelse hos sikrede i egenskap av styreleder. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 31.mai og løper i 12 måneder.

**Åpenhetsloven**

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven opplyses om på konsernets og selskapets nettsider <https://www.arctic.com/abm/en> og vil være tilgjengelig senest 30.juni 2023.

Oslo, 07.06.2023  
Styret i Lysaker Park Eiendom AS

---

Christian Bruusgaard  
Styreleder

---

Aage Bryn  
Styremedlem

---

Einar Fensholt Hansen  
Styremedlem



## Resultatregnskap

Lysaker Park Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		121 095 979	116 962 493
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>121 095 979</b>	<b>116 962 493</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	32 447 172	32 559 404
Annen driftskostnad	2	3 471 301	3 307 973
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 918 473</b>	<b>35 867 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>85 177 506</b>	<b>81 095 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	237 870
Annen renteinntekt		1 097 908	264 937
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	3 816 757
Annen rentekostnad		2 785	6 234
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 095 124</b>	<b>-3 320 183</b>
Resultat før skattekostnad		86 272 630	77 774 933
Skattekostnad på resultat	4	18 979 978	17 110 485
<b>Resultat</b>		<b>67 292 652</b>	<b>60 664 448</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>67 292 652</b>	<b>60 664 448</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		56 268 155	62 666 484
Overføringer annen egenkapital		11 024 497	-2 002 036
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>67 292 652</b>	<b>60 664 448</b>



## Balanse

Lysaker Park Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 160 409 427	1 190 994 379
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	511 667	568 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>1 160 921 094</b>	<b>1 191 562 554</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		2 172 698	1 010 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 172 698</b>	<b>1 010 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 163 093 792</b>	<b>1 192 572 554</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	1 379 173
Andre kortsiktige fordringer		461 736	207 979
Konsemfordringer	3	0	3 247 284
<b>Sum fordringer</b>		<b>461 736</b>	<b>4 834 436</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 402 955	61 527 276
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 864 691</b>	<b>66 361 712</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 183 958 483</b>	<b>1 258 934 266</b>



## Balanse

Lysaker Park Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	861 496 810	871 496 810
Annen innskutt egenkapital	5	26 865 901	26 865 901
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>888 392 711</b>	<b>898 392 711</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	121 719 682	110 695 185
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 719 682</b>	<b>110 695 185</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 010 112 393</b>	<b>1 009 087 896</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	83 360 897	84 344 520
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>83 360 897</b>	<b>84 344 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 135 575	2 029 681
Betalbar skatt	4	4 093 096	0
Konserngjeld	3	72 138 660	159 322 148
Annen kortsiktig gjeld		6 295 645	2 911 907
Avsetning felleskostnader		5 822 216	1 238 113
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 485 193</b>	<b>165 501 849</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 846 090</b>	<b>249 846 369</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 183 958 483</b>	<b>1 258 934 266</b>

Oslo, 07.06.2023

Styret i Lysaker Park Eiendom AS

Christian Bruusgaard  
Styreleder

Aage Bryn  
Styremedlem

Einar Fensholt Hansen  
Styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Eiendom AS

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		86 272 630	77 774 933
Ordinære avskrivninger	1	32 447 172	32 559 404
Endring i kundefordringer		1 379 173	-1 344 955
Endring i leverandørgjeld		105 894	1 076 580
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-1 162 698	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		7 144 612	6 233 453
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>126 186 783</b>	<b>116 299 415</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 805 712	-1 806 002
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 805 712</b>	<b>-1 806 002</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling av konserngjeld		-75 163 745	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		-10 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		0	-1 676 995
Utbetalinger av konsernbidrag		-80 341 646	-76 202 724
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-165 505 391</b>	<b>-77 879 719</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-41 124 320	36 613 694
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel:		61 527 276	24 913 581
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>20 402 956</b>	<b>61 527 276</b>



## Regnskapsprinsipper

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 finansiering er regnskapet avlagt på nytt, grunnet endringer i note 7. 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. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Skatt

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

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

### Driftsinntekter og -kostnader

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

### Kontantstrøm

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



## Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Faste Tekniske	Inventar	Leietaker tilpasninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskos t 01.01.2022	64 165 417	1 505 162 018	34 507 303	2 301 440	857 842		1 606 994 020
Tilgang			581 154	142 792		1 081 766	1 805 711
Avgang							0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>64 165 417</b>	<b>1 505 162 018</b>	<b>35 088 457</b>	<b>2 444 232</b>	<b>857 842</b>	<b>1 081 766</b>	<b>1 608 799 731</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	-404 793 280	-8 819 137	-1 733 265	-85 784		-415 431 466
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		-434 896 520	-10 877 985	-1 932 565	-171 568		-447 878 638
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>64 165 417</b>	<b>1 070 265 498</b>	<b>24 210 472</b>	<b>511 667</b>	<b>686 274</b>	<b>1 081 766</b>	<b>1 160 921 094</b>
Linær avskrivning		50 år	20 år	5 år	10 år		
<b>Ordinære avskrivninger pr 31.12.</b>		<b>30 103 240</b>	<b>2 058 848</b>	<b>199 300</b>	<b>85 784</b>		<b>32 447 172</b>

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

## Note 2 - Lønn, sikkerhetsstillelser og honorarer

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

Det er kostnadsført kr. 65 319 inkl. forholdsmessig mva i honorar til revisor pr. 31.12.2022. Kostnadene knytter seg til ordinær revisjon.

## Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2022	31.12.2021
<b>Fordringer</b>		
Fordring på Lysaker Park Invest II AS	0	3 247 284
<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>3 247 284</b>
<b>Gjeld</b>		
Gjeld til Lysaker Park AS	0	78 980 502
Gjeld til Lysaker Park AS - konsernbidrag	72 138 660	80 341 646
<b>Sum gjeld</b>	<b>72 138 660</b>	<b>159 322 148</b>

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern med Lysaker Park Invest I AS.



Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som lån i mor og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 3,50 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

## Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt - ink skatteeffekt konsernbidrag	19 963 601	17 675 162
Endring i utsatt skatt	-983 623	-564 677
<b>Sum skattekostnad (inntekt)</b>	<b>18 979 978</b>	<b>17 110 485</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	86 272 630	77 774 933
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	86 272 630	77 774 933
Endring i midlertidige forskjeller	4 471 010	2 566 713
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>90 743 640</b>	<b>80 341 646</b>
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	-72 138 660	-80 341 646
<b>Beregnet grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>18 604 980</b>	<b>0</b>

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2022	2021
Varige driftsmidler	4 471 010	378 913 170	383 384 181
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>4 471 010</b>	<b>378 913 170</b>	<b>383 384 181</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 471 010	378 913 170	383 384 181
Utsatt skatt 22%	-983 622	83 360 897	84 344 520

## Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	30 000	871 496 810	26 865 901	121 719 682	1 020 112 393
Tilleggsutbytte*		-10 000 000			-10 000 000
Årets resultat				67 292 652	67 292 652
Avgitt konsernbidrag				-56 268 155	-56 268 155
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>861 496 810</b>	<b>26 865 901</b>	<b>132 744 178</b>	<b>1 021 136 889</b>

\*Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2



## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Lysaker Park 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 representere	Eierandel
<b>følgende andel aksjer:</b>	
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 - Finansiell markedsrisiko

### Finansiell risiko

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

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 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.