



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 367 604  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSAKER PARK INVEST I 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: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Isabel Jeanette Jotun 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, 20.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		619 735	609 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>619 735</b>	<b>609 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	251 020	251 020
Annen driftskostnad	1	1 945 610	782 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 196 630</b>	<b>1 033 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>-424 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			13 018 553
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			39 130
Annen renteinntekt			1 082
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>13 058 765</b>
<b>Netto finans</b>			<b>13 058 765</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3		
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital	3		12 633 927
Overført fra annen egenkapital	3	-1 576 895	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</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	396 024 666	236 024 666
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>396 024 666</b>	<b>236 024 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>396 024 666</b>	<b>236 024 666</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	387 334	761 450
Andre kortsiktige fordringer		214 092	13 156
Konsernfordringer	5	14 634 679	14 734 679
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 236 105</b>	<b>15 509 285</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		645 027	716 947
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>645 027</b>	<b>716 947</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 881 132</b>	<b>16 226 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>411 905 798</b>	<b>252 250 898</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	235 825 846	238 225 846



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	160 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 825 846</b>	<b>239 225 846</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 057 032	12 633 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 057 032</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>407 882 878</b>	<b>251 859 773</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 771 900	9 375
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			130 730
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		251 020	251 020
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 022 920</b>	<b>391 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 022 920</b>	<b>391 125</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>411 905 798</b>	<b>252 250 898</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			45 279
Leieinntekt		121 095 979	116 962 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 095 979</b>	<b>117 007 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	251 020	251 020
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	46 081 985	46 194 217
Annen driftskostnad	1	7 817 370	4 922 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 150 375</b>	<b>51 367 934</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 945 604</b>	<b>65 639 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			
Annen renteinntekt		1 171 566	286 044
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 171 566</b>	<b>286 044</b>
Annen rentekostnad		65 298 447	62 706 581
Annen finanskostnad		5 149 368	3 115 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 447 815</b>	<b>65 821 581</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 276 248</b>	<b>-65 535 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 330 644</b>	<b>104 301</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 093 096	3 671 900
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>
Minoritetsinteresser	4	-1 080 847	-709 562
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	4	<b>-5 342 894</b>	<b>-2 858 037</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 342 894</b>	<b>-2 858 037</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4		
Sum disponert		-6 423 740	-3 567 599
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	1 915 103 553	1 959 323 318
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	511 667	568 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 915 615 220</b>	<b>1 959 891 493</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
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>1 917 787 918</b>	<b>1 960 901 493</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 379 173
Andre kortsiktige fordringer		710 522	280 401
<b>Sum fordringer</b>		<b>710 522</b>	<b>1 659 574</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 549 857	78 624 802
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>56 549 857</b>	<b>78 624 802</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>57 260 379</b>	<b>80 284 376</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 975 048 297</b>	<b>2 041 185 870</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	235 416 818	237 816 818
Ikke registrert kapitalforhøyelse		160 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 416 818</b>	<b>238 816 818</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-40 549 737	-35 206 843
Udisponert resultat			
Minoritetsinteresser	4	134 500 424	151 330 645
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 950 687</b>	<b>116 123 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>490 367 504</b>	<b>354 940 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	1 446 000 000	1 669 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 000 000</b>	<b>1 669 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 000 000</b>	<b>1 669 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 232 272	2 100 996
Betalbar skatt	3	4 093 096	3 671 900
Skyldig offentlige avgifter			154 535
Utbytte		4 041 875	3 902 500
Annen kortsiktig gjeld	8	18 313 550	7 415 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 680 792</b>	<b>17 245 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 484 680 792</b>	<b>1 686 245 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 975 048 297</b>	<b>2 041 185 870</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 582971

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 367 604  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSAKER PARK INVEST I AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS  
Haakon VIIIs gate 5  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Isabel Jeanette Jotun 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, 18.07.2023

---

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: 917 367 604  
LYSAKER PARK INVEST I AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		619 735	609 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>619 735</b>	<b>609 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	251 020	251 020
Annen driftskostnad	1	1 945 610	782 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 196 630</b>	<b>1 033 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>-424 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			13 018 553
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			39 130
Annen renteinntekt			1 082
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>13 058 765</b>
<b>Netto finans</b>			<b>13 058 765</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3		
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital	3		12 633 927
Overført fra annen egenkapital	3	-1 576 895	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>



Organisasjonsnr: 917 367 604  
LYSAKER PARK INVEST I AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 396 024 666 236 024 666

Lån til foretak i samme  
konsern 5

**Sum finansielle  
anleggsmidler 396 024 666 236 024 666**

**Sum anleggsmidler 396 024 666 236 024 666**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 5 387 334 761 450

Andre kortsiktige  
fordringer 214 092 13 156

Konsernfordringer 5 14 634 679 14 734 679

**Sum fordringer 15 236 105 15 509 285**

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 645 027 716 947

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 645 027 716 947**

**Sum omløpsmidler 15 881 132 16 226 232**

**SUM EIENDELER 411 905 798 252 250 898**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 1 000 000 1 000 000

Overkurs 3 235 825 846 238 225 846

Ikke registrert  
kapitalforhøyelse 3 160 000 000

**Sum innskutt egenkapital 396 825 846 239 225 846**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 11 057 032 12 633 927



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 057 032</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>407 882 878</b>	<b>251 859 773</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 771 900	9 375
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			130 730
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		251 020	251 020
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 022 920</b>	<b>391 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 022 920</b>	<b>391 125</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>411 905 798</b>	<b>252 250 898</b>



Organisasjonsnr: 917 367 604  
LYSAKER PARK INVEST I AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			45 279
Leieinntekt		121 095 979	116 962 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 095 979</b>	<b>117 007 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	251 020	251 020
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	46 081 985	46 194 217
Annen driftskostnad	1	7 817 370	4 922 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 150 375</b>	<b>51 367 934</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 945 604</b>	<b>65 639 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			
Annen renteinntekt		1 171 566	286 044
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 171 566</b>	<b>286 044</b>
Annen rentekostnad		65 298 447	62 706 581
Annen finanskostnad		5 149 368	3 115 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 447 815</b>	<b>65 821 581</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 276 248</b>	<b>-65 535 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>-2 330 644</b>	<b>104 301</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 093 096	3 671 900
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>
Minoritetsinteresser	4	-1 080 847	-709 562
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	4	<b>-5 342 894</b>	<b>-2 858 037</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 342 894</b>	<b>-2 858 037</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			
Sum disponert	4	-6 423 740	-3 567 599



Sum overføringer og  
disponeringer

-6 423 740

-3 567 599



Organisasjonsnr: 917 367 604  
LYSAKER PARK INVEST I AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 8	1 915 103 553	1 959 323 318
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	511 667	568 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 915 615 220</b>	<b>1 959 891 493</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
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>1 917 787 918</b>	<b>1 960 901 493</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 379 173
Andre kortsiktige fordringer		710 522	280 401
<b>Sum fordringer</b>		<b>710 522</b>	<b>1 659 574</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		56 549 857	78 624 802
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>56 549 857</b>	<b>78 624 802</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>57 260 379</b>	<b>80 284 376</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 975 048 297</b>	<b>2 041 185 870</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	235 416 818	237 816 818
Ikke registrert kapitalforhøyelse		160 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 416 818</b>	<b>238 816 818</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-40 549 737	-35 206 843
Udisponert resultat			
Minoritetsinteresser	4	134 500 424	151 330 645
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 950 687</b>	<b>116 123 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>490 367 504</b>	<b>354 940 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	1 446 000 000	1 669 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 000 000</b>	<b>1 669 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 000 000</b>	<b>1 669 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 232 272	2 100 996
Betalbar skatt	3	4 093 096	3 671 900
Skyldig offentlige avgifter			154 535
Utbytte		4 041 875	3 902 500
Annen kortsiktig gjeld	8	18 313 550	7 415 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 680 792</b>	<b>17 245 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 484 680 792</b>	<b>1 686 245 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 975 048 297</b>	<b>2 041 185 870</b>



Organisasjonsnr: 917 367 604  
LYSAKER PARK INVEST I 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.



Organisasjonsnr: 917 367 604  
LYSAKER PARK INVEST I AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Årsregnskap 2022

## Lysaker Park Invest I AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter

Org.nr.: 917 367 604



### Resultatregnskap

Lysaker Park Invest I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		619 735	609 160
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>619 735</b>	<b>609 160</b>
Lønnskostnad	1	251 020	251 020
Annen driftskostnad	1	1 945 610	782 978
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 196 630</b>	<b>1 033 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>-424 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	13 018 553
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	39 130
Annen renteinntekt		0	1 082
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>13 058 765</b>
Resultat før skattekostnad		-1 576 895	12 633 927
<b>Resultat</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	3	0	12 633 927
Overført fra annen egenkapital	3	1 576 895	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 576 895</b>	<b>12 633 927</b>



### Balanse

Lysaker Park Invest I AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	396 024 666	236 024 666
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>396 024 666</b>	<b>236 024 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>396 024 666</b>	<b>236 024 666</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	387 334	761 450
Andre kortsiktige fordringer		214 092	13 156
Konsernfordringer	5	14 634 679	14 734 679
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 236 105</b>	<b>15 509 285</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		645 027	716 947
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 881 132</b>	<b>16 226 232</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>411 905 798</b>	<b>252 250 898</b>



## Balanse

Lysaker Park Invest I 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	235 825 846	238 225 846
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	160 000 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 825 846</b>	<b>239 225 846</b>
Annen egenkapital		11 057 032	12 633 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 057 032</b>	<b>12 633 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>407 882 878</b>	<b>251 859 773</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 771 900	9 375
Skyldig offentlige avgifter		0	130 730
Annen kortsiktig gjeld		251 020	251 020
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 022 920</b>	<b>391 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 022 920</b>	<b>391 125</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>411 905 798</b>	<b>252 250 898</b>

Oslo, 07.06.2023

Styret i Lysaker Park Invest I AS

Christian Bruusgaard  
styreleder

Einar Fensholt Hansen  
styremedlem

Aage Bryn  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Invest I AS

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-1 576 895	12 633 927
Endring i kundefordringer		374 116	-761 450
Endring i leverandørgjeld		3 762 525	-203 475
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-2 400 000	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-231 666	-12 820 233
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-71 920</b>	<b>-1 151 231</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret:		-160 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-160 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger av egenkapital		160 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>160 000 000</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-71 920	-1 151 231
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel:		716 947	1 868 177
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>645 027</b>	<b>716 947</b>



## Lysaker Park Invest I 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 utbetalt kr 220 000 i godtgjørelse til styret pr 31.12. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 40 559.

## Note 2 - Skatt

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

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-1 576 895	12 633 927
Permanente forskjeller	-2 400 000	-13 018 553
Andre permanente forskjeller		390 557
Grunnlag for årets skattekostnad	-3 976 895	5 931
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>-3 976 895</b>	<b>5 931</b>
Benyttet fremførbart underskudd	0	5 931
Motatt/(avgitt) konsernbidrag	0	0
<b>Beregnet grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>-3 976 895</b>	<b>0</b>

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2022	2021
Underskudd til fremføring	-3 976 895	-21 479 788	-17 502 893
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-3 976 895</b>	<b>-21 479 788</b>	<b>-17 502 893</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	3 976 895	21 479 788	17 502 893
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

\*Utsatt skattefordel balanseføres ikke da det vurderes som usannsynlig at selskapet i fremtiden får skattepliktig inntekt slik at fordelene kan benyttes.

## Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke registrert kapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	238 225 846	12 633 927		251 859 773
Emisjonskostnader		-2 400 000			-2 400 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse				160 000 000	160 000 000
Årets resultat			-1 576 895		-1 576 895
<b>Sum egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>235 825 846</b>	<b>11 057 032</b>	<b>160 000 000</b>	<b>407 882 878</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 Invest II AS	Oslo	77,7 %	-781	546 187 114,0	396 024 666

Selskapet inngår i et konsern med datterselskapene Lysaker Park Invest II AS, Lysaker Park Holding AS, Lysaker Park AS og Lysaker Park Eiendom AS. Lysaker Park Invest I AS utarbeider konsernregnskap som vil være tilgjengelig på selskapets kontorer, Haakon VII's gate 5. Det er vedtatt en kapitalforhøyelse i Lysaker Park Invest II AS, som ikke er registrert pr 31.12.

## 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 Invest II AS	14 634 679	14 734 679
Lysaker Park Invest II AS - kundefordring	387 334	761 450
<b>Sum fordringer</b>	<b>15 022 013</b>	<b>15 496 129</b>

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern med Lysaker Park Invest II AS, Lysaker Park Holding AS, Lysaker Park AS og Lysaker Park Eiendoms AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som eksterne lån 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
Per Aarskog Eiendom AS	121	12,1%
Clearvision Holding AS	55	5,5%
Helse AS	50	5,0%
Taj Holding AS	50	5,0%
Øvrige aksjonærer < 5%	724	72,4%
<b>Totalt Antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel	
Christian Bruusgaard	Styrets leder	33	3,3%
Aage Bryn	Styremedlem	20	2,0%
Einar Fensholt Hansen	Styremedlem	0	0%
<b>Totalt Antall aksjer</b>	<b>53</b>	<b>5,3%</b>	



## Note 7 - AIF forhold

	<b>2022</b>
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	1 400 103
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	882 180

Det har ikke vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument, jf. AIF-loven §4-2.

Det er ikke kostnadsført forvaltningshonorar til AIF forvalter Arctic Alternative Investments Management AS i 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 konsernets 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.



 BankID Signing  
Einar Fensholt Hansen  
2023-06-07  
 BankID Signing  
Aage Bryn  
2023-06-07  
 BankID Signing  
Christian Bruusgaard  
2023-06-08

**Konsernregnskap  
2022**

**for  
Lysaker Park Invest I AS**



## Årsberetning 2022 LYSAKER PARK INVEST I 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. Konsernets leieinntekter stammer fra utleie av eiendommen Professor Kohts vei 5-17 i Bærum kommune, med Storebrand som hovedleietaker.

### 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

Leieinntektene for konsernet utgjorde kr. 121 095 979 i 2022, endringen fra 2021 skyldes i sin helhet KPI-justering av leie.

Konsernregnskapet for Lysaker Park Invest I AS viser et underskudd på kr -6 423 740. Morselskapet viser et årsresultat på kr -1 576 895. Konsernets og selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte konsernregnskap for regnskapsåret 2022 med tilhørende noter et rettviseende uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av konsernregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av årsregnskapet.

### Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i morselskapet på kr -1 576 895 foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	kr -1 576 895
Sum overføringer	kr -1 576 895

### Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr -22 074 945, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr 66 945 604. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger og utbetaling av utbytte. De samlede investeringene i konsernet i 2022 var kr 1 805 712. Samlet utbetalt utbytte i 2022 var kr -15 610 000. Konsernets likviditetsbeholdning var kr 56 549 857 per 31.12.2022.

Samlet kontantstrøm for morselskapet var på kr -71 920 i 2022 og selskapets likviditetsbeholdning var kr 645 027 per 31.12.2022.



## Finansiell markedsrisiko

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 avdempere renterisiko løper i utgangspunktet konsernets langsiktige gjeld med fast rente, se note 7 for nærmere informasjon. Konsernet opplever usikkerhet knyttet til refinansiering av den langsiktige gjelden og risikoen forbundet med dette vurderes fortløpende. Risikoen ses i sammenheng med konsernets samlede gjeldsgrad og øvrige 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

Konsernet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon kan det være en risiko for økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakeres markedsforhold. Hovedleietaker i eiendommen er solid og kredittrisikoen anses som lav. Det er ved avleggelse av konsernregnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av konsernets leietakere. Basert på løpende dialog med leietakere forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

## Likviditetsrisiko

Konsernets 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 konsernets rykte.

## Styreforsikring

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring. 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.

## Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

## Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

## Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 3 menn.



## 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 Invest I AS

---

Christian Bruusgaard  
styreleder

---

Aage Bryn  
styremedlem

---

Einar Fensholt Hansen  
styremedlem



## Resultatregnskap

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		121 095 979	116 962 493
Annen driftsinntekt		0	45 279
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>121 095 979</b>	<b>117 007 772</b>
Lønnskostnad	1	251 020	251 020
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	46 081 985	46 194 217
Annen driftskostnad	1	7 817 370	4 922 697
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>54 150 375</b>	<b>51 367 934</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 945 604</b>	<b>65 639 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 171 566	286 044
Annen rentekostnad		65 298 447	62 706 581
Annen finanskostnad		5 149 368	3 115 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-69 276 248</b>	<b>-65 535 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 330 644</b>	<b>104 301</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 093 096	3 671 900
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>
<b>Disponering resultat</b>			
Minoritetens andel	4	-1 080 847	-709 562
Majoritetens andel	4	-5 342 894	-2 858 037
<b>Sum disponert</b>		<b>-6 423 740</b>	<b>-3 567 599</b>



## Balanse

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	1 915 103 553	1 959 323 318
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	511 667	568 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 915 615 220</b>	<b>1 959 891 493</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>1 917 787 918</b>	<b>1 960 901 493</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	1 379 173
Andre kortsiktige fordringer		710 522	280 401
<b>Sum fordringer</b>		<b>710 522</b>	<b>1 659 574</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 549 857	78 624 802
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>57 260 379</b>	<b>80 284 376</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 975 048 297</b>	<b>2 041 185 870</b>



## Balanse

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	235 416 818	237 816 818
Annen innskutt egenkapital		160 000 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 416 818</b>	<b>238 816 818</b>
<b>Minoritetsinteresse</b>			
Preferansekapital	4	134 500 424	151 330 645
<b>Sum preferansekapital</b>		<b>134 500 424</b>	<b>151 330 645</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-40 549 737	-35 206 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-40 549 737</b>	<b>-35 206 843</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>490 367 504</b>	<b>354 940 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7, 8	1 446 000 000	1 669 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 000 000</b>	<b>1 669 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 232 272	2 100 996
Betalbar skatt	3	4 093 096	3 671 900
Skyldig offentlige avgifter		0	154 535
Utbytte		4 041 875	3 902 500
Annen kortsiktig gjeld	8	18 313 550	7 415 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 680 792</b>	<b>17 245 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 484 680 792</b>	<b>1 686 245 250</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 975 048 297</b>	<b>2 041 185 870</b>

Oslo, 07.06.2023

Styret i Lysaker Park Invest I AS

Christian Bruusgaard  
styreleder

Aage Bryn  
styremedlem

Einar Fensholt Hansen  
styremedlem



### Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-2 330 644	104 301
Periodens betalte skatt		-3 671 900	-3 337 734
Ordinære avskrivninger		46 081 985	46 194 217
Endring i kundefordringer		1 379 173	-1 154 622
Endring i leverandørgjeld		10 131 276	610 148
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-3 562 698	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		10 313 576	51 137
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>58 340 767</b>	<b>42 467 448</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>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-223 000 000	0
Innbetalinger av egenkapital		160 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		-15 610 000	-11 707 500
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-78 610 000</b>	<b>-11 707 500</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-22 074 945	28 953 946
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		78 624 802	49 670 855
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>56 549 857</b>	<b>78 624 801</b>



## Lysaker Park Invest I AS - Konsernregnskap

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 og 9. 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.

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunktet kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet). I konsernregnskapet erstattes poster aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

#### 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 prosent 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.

#### Driftsinntekter og -kostnader

Konsernets 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 basert på dem indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### Nærstående parter

Transaksjoner mellom nærstående parter utføres til armlengdes avstands prinsipp.



## Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og 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 i 2022 utbetalt kr 220 000 i styrehonorarer for 2021. For 2022 er det avsatt styrehonorar på kr 220 000.

Det er kostnadsført kr. 196 220 inkludert forholdsmessig mva i honorar til revisor pr. 31.12.2022, herav utgjør kr. 0 honorar for annen bistand fra revisor.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	31.12.2022	31.12.2021
Revisjonshonorar	196 220	134 312
Forretningsførerhonorar og forvaltning	1 317 087	1 368 029
Reperasjon, vedlikehold	2 062 273	1 213 676
Nordic Trustee	583 143	414 953
Forsikring	370 176	349 247
Verdivurdering	18 164	25 686
Diverse kostnader	3 270 308	1 416 795
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>7 817 370</b>	<b>4 922 697</b>

## Note 2 - Varige Driftsmidler

	Tomt	Bygg	Faste tekniske	Inventar	Anlegg under arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	229 212 054	2 162 983 572	35 365 145	2 301 440		2 429 862 211
Tilgang	0	0	581 154	142 792	1 081 766	1 805 712
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>229 212 054</b>	<b>2 162 983 572</b>	<b>35 946 299</b>	<b>2 444 232</b>	<b>1 081 766</b>	<b>2 431 667 923</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.		459 332 532	8 819 137	1 733 265		469 884 934
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		503 070 585	11 049 553	1 932 565		516 052 703
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>229 212 054</b>	<b>1 659 912 987</b>	<b>24 896 746</b>	<b>511 667</b>	<b>1 081 766</b>	<b>1 915 615 220</b>
Linær avskrivning		50 år	20 år	5 år		
<b>Ordinære avskrivninger pr 31.12.</b>		<b>43 823 837</b>	<b>2 058 848</b>	<b>199 300</b>		<b>46 081 985</b>

Eiendommen, aksjene og depotkonto i Lysaker Park Eiendom AS, er stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet. Hjemmelshaver er Lysaker Park Eiendom AS.



## Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt	4 093 096	3 671 900
Endring i utsatt skatt*	0	0
<b>Sum skattekostnad (inntekt)</b>	<b>4 093 096</b>	<b>3 671 900</b>

  

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-2 330 644	104 301
Permanente forskjeller	16 464 614	14 019 439
Grunnlag for årets skattekostnad	14 133 970	14 123 740
Endring i midlertidige forskjeller	4 471 010	2 566 713
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>18 604 980</b>	<b>16 690 453</b>
Beregnet betalbar skatt (22%)	4 093 096	3 671 900

## Note 4 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Preferansekapital	Ikke registrert kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	1 000 000	237 816 818	151 330 645		-35 206 843	354 940 621
Tilleggsutbytte PREF*			-15 749 375			-15 749 375
Ikke registrert kapitalforhøyelse				160 000 000		160 000 000
Emisjonskostnad		-2 400 000				-2 400 000
Resultat			-1 080 847		-5 342 894	-6 423 740
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 000 000</b>	<b>235 416 818</b>	<b>134 500 424</b>	<b>160 000 000</b>	<b>-40 549 738</b>	<b>490 367 504</b>

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

## Note 5 - Datter- & datterselskaper

Selskaps navn	Forretningskontor	Stemme- og eierandel	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Lysaker Park Invest II AS	Oslo	77,7 %	-781	546 187 114
Lysaker Park Holding AS	Oslo	77,7 %	-468 238	543 242 266
Lysaker Park AS	Oslo	77,7 %	13 429 741	520 984 641
Lysaker Park Eiendom AS	Oslo	77,7 %	67 292 652	1 010 112 393



## 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
PER AARSKOG EIENDOM AS	121	12,1 %
CLEARVISION HOLDING AS	51	5,1 %
HELSE AS	50	5,0 %
TAJ HOLDING AS	50	5,0 %
TELECOM AS	37	3,7 %
TH OVE RAMMSGATE II AS	35	3,5 %
EWS STIFTELSEN	33	3,3 %
NEXGEN AS	28	2,8 %
ANDVARI INVESTMENT RESEARCH AS	21	2,1 %
STEIN JARAN FREDRIKSEN INVEST AS	20	2,0 %
AUCTUS HOLDING AS	20	2,0 %
SRS INVEST AS	19	1,9 %
KEK INVEST AS	18	1,8 %
JAN INVESTMENT HOLDING AS	18	1,8 %
DAGFINN ZETTERQUIST THORSEN	18	1,8 %
STORETIND AS	18	1,8 %
SELSA AS	18	1,8 %
KULTA INVEST AS	15	1,5 %
WILLIAM SIGVAL BERGESEN	14	1,4 %
SC INVEST AS	13	1,3 %
GIS HOLDING AS	11	1,1 %
ALF MARTINSEN INVEST AS	11	1,1 %
ØVRIGE AKSJONÆRER	361	36,1 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel
Christian Bruusgaard Styrets leder	33	3,3 %
Aage Bryn Styremedlem	20	2,0 %
Einar Fensholt Hansen Styremedlem	0	0,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>53</b>	<b>5,3 %</b>

## Note 7 - Obligasjonslån

Selskapet trakk den 14.12.2017 opp et senior obligasjonslån på NOK 1 446 000 000. Lånet hadde en løpetid på 5 år og ble refinansiert den 14. desember med 1 år. Det nye obligasjonslånet fikk en fastrente på 7,5% og strengere betingelser. Låntaker i konsernet kom i brudd med lånebetingelser knyttet til LTV «Loan to value» ved siste kvartalsrapportering til långiver per Q1 2023. Obligasjonseier har godtatt at LTV kravet bortfaller frem til forfall mot en gradvis økning i renten, samt en økonomisk kompensasjon for manglende sikkerhetsstillelse, som ellers ville krevet pantsettelse av ny egenkapital.

Konsernet trakk også opp et junior obligasjonslån den 14.12.2017 på NOK 223 000 000. Lånet hadde en løpetid på 4 år og en rente på 5,5 %, men ble 13.12.2021 forlenget med et år og lånet ble innfridd 13.12.2022.

Långiver	2022	2021
Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	1 446 000 000	1 669 000 000
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>1 446 000 000</b>	<b>1 669 000 000</b>



## Note 8 - Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Nordic Trustee ASA - Obligasjonslån	1 446 000 000	1 669 000 000
Påløpte rentekostnader	5 422 500	3 003 167
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>1 451 422 500</b>	<b>1 672 003 167</b>

Eiendommen, aksjene, samt leieavtaler og bank-konti i datterselskapet Lysaker Park AS og Lysaker Park Eiendom AS er pantsatt til fordel for obligasjonseierne ved Nordic Trustee ASA.

## Note 9 - Finansiell markedsrisiko

### Finansiell markedsrisiko

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 konsernets langsiktige gjeld med fast rente, se note 7 for nærmere informasjon. Konsernet opplever usikkerhet knyttet til refinansiering av den langsiktige gjelden og risikoen forbundet med dette vurderes fortløpende. Risikoen ses i sammenheng med konsernets samlede gjeldsgrad og øvrige 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

Konsernet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon kan det være en risiko for økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakeres markedsforhold. Hovedleietaker i eiendommen er solid og kredittrisikoen anses som lav. Det er ved avleggelse av konsernregnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av konsernets leietakere. Basert på løpende dialog med leietakere forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

### Likviditetsrisiko

Konsernets 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 konsernets rykte.



Note 10 - AIF Forhold

	<b>2022</b>
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	1 400 103
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	882 180

Det har ikke vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument, jf. AIF-loven §4-2.

Det er ikke kostnadsført forvaltningshonorar til AIF forvalter Arctic Alternative Investments Management AS i 2022.



Til generalforsamlingen i Lysaker Park Invest I 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 Invest I AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 1 576 895 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 6 342 894. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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 regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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, 7 og 9, 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.

## 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 Dokument ID: 5TFX3-M6F4V-YQTXC-5062U-3TYBE-JVB4F



Revisors beretning 2022 for Lysaker Park Invest I AS

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

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

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

#### *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 intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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: 5TFX3-M6F4V-YQTXC-SQ62U-3TYBE-JVB4F



# 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: 5TFX3-M6F4V-YQTXC-SQ62U-3TYBE-JVB4F

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>