



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Allison Dreyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 760 424	5 656 033
Sum inntekter		5 760 424	5 656 033
Kostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	947 851	760 586
Sum kostnader		2 218 491	2 031 226
Driftsresultat		3 541 933	3 624 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 407 694	7 927 629
Sum finansinntekter		9 407 694	7 927 629
Annen finanskostnad		1 879 845	1 233 406
Sum finanskostnader		1 879 845	1 233 406
Netto finans		7 527 849	6 694 223
Ordinært resultat før skattekostnad		11 069 782	10 319 030
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 421 107	2 137 835
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 648 675	8 181 195
Årsresultat		8 648 675	8 181 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	8 648 675	8 181 195
Sum overføringer og disponeringer		8 648 675	8 181 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	131 108 314	126 073 606
Sum varige driftsmidler		131 108 314	126 073 606
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	41 234 166	41 228 222
Sum finansielle anleggsmidler		41 234 166	41 228 222
Sum anleggsmidler		172 342 480	167 301 827
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		163 526	157 835
Sum fordringer		163 526	157 835
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	18 384 796	20 353 226
Sum omløpsmidler		18 548 322	20 511 061
SUM EIENDELER		190 890 802	187 812 889
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	17 000 000	17 000 000
Sum innskutt egenkapital		24 000 000	24 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond	7	24 488 262	15 282 318
Annen egenkapital	7	81 254 704	81 811 973
Sum opptjent egenkapital		105 742 966	97 094 291
Sum egenkapital		129 742 966	121 094 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 408 874	2 390 436
Sum avsetninger for forpliktelser		2 408 874	2 390 436
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	56 130 000	60 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		56 130 000	60 960 000
Sum langsiktig gjeld		58 538 874	63 350 436
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 183	280 473
Betalbar skatt	6	2 402 669	2 106 747
Skyldige offentlige avgifter			297 000
Annen kortsiktig gjeld		67 110	683 942
Sum kortsiktig gjeld		2 608 962	3 368 162
Sum gjeld		61 147 836	66 718 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 890 802	187 812 889



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 471584

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Allison Dreyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 760 424	5 656 033
Sum inntekter		5 760 424	5 656 033
Kostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	947 851	760 586
Sum kostnader		2 218 491	2 031 226
Driftsresultat		3 541 933	3 624 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 407 694	7 927 629
Sum finansinntekter		9 407 694	7 927 629
Annen finanskostnad		1 879 845	1 233 406
Sum finanskostnader		1 879 845	1 233 406
Netto finans		7 527 849	6 694 223
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	11 069 782	10 319 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 421 107	2 137 835
Årsresultat		8 648 675	8 181 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	8 648 675	8 181 195
Sum overføringer og disponeringer		8 648 675	8 181 195



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	131 108 314	126 073 606
Sum varige driftsmidler		131 108 314	126 073 606

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	9	41 234 166	41 228 222
Sum finansielle anleggsmidler		41 234 166	41 228 222

Sum anleggsmidler		172 342 480	167 301 827
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	18 384 796	20 353 226
-----------------------------------------	----	------------	------------

Sum omløpsmidler		18 548 322	20 511 061
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		190 890 802	187 812 889
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Fond	7	24 488 262	15 282 318
Annen egenkapital	7	81 254 704	81 811 973
Sum opptjent egenkapital		105 742 966	97 094 291

Sum egenkapital		129 742 966	121 094 291
------------------------	--	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 408 874	2 390 436
Sum avsetninger for forpliktelser		2 408 874	2 390 436
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	56 130 000	60 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		56 130 000	60 960 000
Sum langsiktig gjeld		58 538 874	63 350 436
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 183	280 473
Betalbar skatt	6	2 402 669	2 106 747
Skyldige offentlige avgifter			297 000
Annen kortsiktig gjeld		67 110	683 942
Sum kortsiktig gjeld		2 608 962	3 368 162
Sum gjeld		61 147 836	66 718 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 890 802	187 812 889



Organisasjonsnr: 974 276 070
LAGUNEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	7000.00	1000.00	7000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2940.00	42.00%	Ordinære aksjer
Nordås Industrier AS	2940.00	42.00%	Ordinære aksjer
Krohnås Eiendom AS	1120.00	16.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	7000.00	100.00%

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte i 2022 utover daglig leder. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre eller til daglig leder.

Note

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

Ytelser til daglig leder

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46900.00	44500.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------	--------------	------------------



15293.00 15958.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	62193.00	60458.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

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

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Lagunen Eiendom AS	Laguneveien 1 5239 RÅDAL 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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

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

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



Lagunen Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



LAGUNEN STORSENTER

www.lagunen.no

LAGUNEN EIENDOM AS ÅRSBERETNING 2022

Virksomhetens art

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

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Leieinntektene i Lagunen Eiendom AS for 2022 er øket fra Nok 5,7 mill i 2021 til 5,8 mill i 2022. Det har vært en reduksjon i Driftsresultatet fra Nok 3,6 mill i 2021 til Nok 3,5 mill i 2022. Årets resultat ble et overskudd på Nok 8,6 mill i 2022. Selskapets total kapital var ved utgangen av året Nok 190,9 mill sammenlignet med Nok 187,8 mill året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.22 var 67,97% sammenlignet med 64,48% pr. 31.12.21.

Forutsetninger til anvendelse av årets resultat

Selskapets overskudd utgjorde for 2022 Nok 8 648 675 som overfor selskapets generalforsamling i sin helhet foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	Nok	-577 269
Overført til fond for vurderingsforskjeller	Nok	9 205 944
Sum	Nok	8 648 675

Arbeidsmiljø – organisasjon

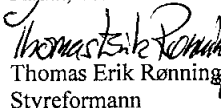
Selskapet har i løpet av 2022 ingen ansatte og er således ikke pliktig å inngå avtale om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ingen kvinner i selskapets styre.


Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder. Det er heller ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2022.

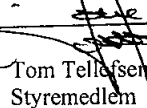
Opplysning om ytre miljø

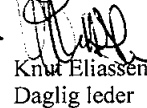
Selskapets virksomhet er ikke av en slik art at den forurenser det ytre miljø av betydning. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Rådal, 10. Februar 2023


Thomas Erik Rønning
Styreformann


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem


Tom Tellefsen
Styremedlem


Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>5 760 424</u>	<u>5 656 033</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2, 3	1 270 640	1 270 640
Annen driftskostnad	4, 5	<u>947 851</u>	<u>760 587</u>
Sum driftskostnader		<u>2 218 491</u>	<u>2 031 227</u>
Driftsresultat		<u>3 541 933</u>	<u>3 624 806</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 407 694	7 927 630
Annen finanskostnad		<u>1 879 845</u>	<u>1 233 406</u>
Netto finansposter		<u>7 527 849</u>	<u>6 694 224</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 069 782</u>	<u>10 319 030</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>2 421 107</u>	<u>2 137 835</u>
Årsresultat		<u>8 648 675</u>	<u>8 181 195</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>8 648 675</u>	<u>8 181 195</u>



Lagunen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3, 8	<u>131 108 314</u>	<u>126 073 607</u>
Sum varige driftsmidler		<u>131 108 314</u>	<u>126 073 607</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	<u>41 234 166</u>	<u>41 228 222</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>41 234 166</u>	<u>41 228 222</u>
Sum anleggsmidler		<u>172 342 480</u>	<u>167 301 829</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>163 526</u>	<u>157 835</u>
Sum fordringer		<u>163 526</u>	<u>157 835</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	<u>18 384 796</u>	<u>20 353 225</u>
Sum omløpsmidler		<u>18 548 322</u>	<u>20 511 060</u>
Sum eiendeler		<u>190 890 802</u>	<u>187 812 889</u>

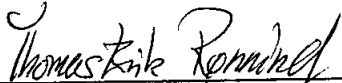


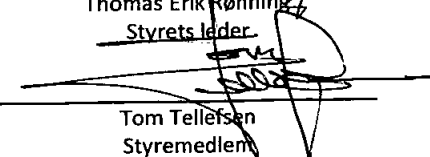
Lagunen Eiendom AS

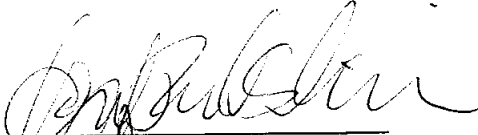
Balanse pr. 31. desember

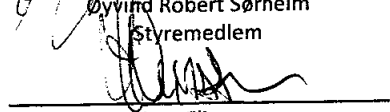
	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 11	7 000 000	7 000 000
Overkurs	7	17 000 000	17 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	7	24 488 262	15 282 318
Annen egenkapital	7	81 254 704	81 811 974
Sum opptjent egenkapital		<u>105 742 966</u>	<u>97 094 292</u>
Sum egenkapital		<u>129 742 966</u>	<u>121 094 292</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	2 408 874	2 390 436
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 408 874</u>	<u>2 390 436</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	56 130 000	60 960 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>56 130 000</u>	<u>60 960 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		139 183	280 473
Betalbar skatt	6	2 402 669	2 106 747
Skyldige offentlige avgifter		0	297 000
Annen kortsiktig gjeld		67 110	683 942
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 608 962</u>	<u>3 368 161</u>
Sum gjeld		<u>61 147 836</u>	<u>66 718 597</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>190 890 802</u>	<u>187 812 889</u>

31. desember 2022
Bergen, 10. februar 2023.


Thomas Erik Rønning
Styrets leder


Tom Tellefsen
Styremedlem


Øyvind Robert Sørheim
Styremedlem


Knut Eliassen
Daglig leder



Lagunen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	11 069 782	10 319 030
Periodens betalte skatt	-2 106 747	-368 708
Ordinære avskrivninger	1 270 640	1 270 640
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-141 290	129 158
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-5 944	-3 751 933
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-919 523	10 148 343
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	9 166 918	17 746 530
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-6 305 347	-8 778 986
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 305 347	-8 778 986
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 830 000	-4 830 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 830 000	-4 830 000
Netto endring i likvider i året	-1 968 429	4 137 543
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.22	20 353 225	16 215 682
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12.22	18 384 796	20 353 225



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Utleieinntekter

Inntekt ved utleie, inntektsføres i henhold til leiekontrakter.

Vurdering og klassifisering av balanseposter

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

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



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	P-hus	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Anskaffelseskost 31.12.2022	11 672 445	33 850 802	65 285 490	110 808 737
Akk.avskrivning 31.12.2022	0	0	-7 269 759	-7 269 759
Balanseført pr. 31.12.2022	11 672 445	33 850 802	58 015 731	103 538 978
Årets avskrivninger	0	0	670 600	670 600
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	100 år Lineær	

Note 3 - Varige driftsmidler

	Leietakertilpasning	Anlegg under utførelse (AUU)	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	6 000 403	18 763 818	24 764 221
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	6 305 347	6 305 347
Anskaffelseskost 31.12.2022	6 000 403	25 069 165	31 069 568
Akk.avskrivning 31.12.2022	-3 500 233	0	-3 500 233
Balanseført pr. 31.12.2022	2 500 170	25 069 165	27 569 335
Årets avskrivninger	600 040	0	600 040
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	10år Lineær	Avskrives ikke	

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

Selskapet har ingen ansatte i 2022 utover daglig leder.

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

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022	2021
Revisjon	46 900	44 500
Andre tjenester	15 293	15 958

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Skatt

	2022	2021
<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>		
Betalbar skatt	2 402 669	2 106 747
Endring utsatt skatt	18 438	31 088
Årets totale skattekostnad	<u>2 421 107</u>	<u>2 137 835</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
Ordinært resultat før skattekostnad	11 069 782	10 319 030
Permanente forskjeller	4 067	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	217 222	73 292
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	8 923 901	7 077 037
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-4 000	0
Andel av regnskapsmessig overskudd i selskap med deltakerfastsetting	-9 205 944	-7 751 933
Endring i midlertidige forskjeller	-83 804	-141 304
Årets skattegrunnlag	<u>10 921 223</u>	<u>9 576 122</u>
Betalbar skatt (22%) av skattegrunnlaget	2 402 669	2 106 747
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
Driftsmidler inkl goodwill	10 690 973	10 542 550
Gevinst- og tapskonto	258 453	323 066
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>10 949 426</u>	<u>10 865 616</u>
22% / 22% Utsatt skatt	2 408 874	2 390 436
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>		
	2022	
22% skatt av resultat før skatt	2 435 352	
Permanente forskjeller (22%)	-14 246	
Beregnet skattekostnad	<u>2 421 106</u>	
Effektiv skattesats *)	21,9 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	7 000 000	17 000 000	15 282 318	81 811 974	121 094 292
Årsresultat	0	0	9 205 944	-557 269	8 648 675
Egenkapital 31.12.2022	7 000 000	17 000 000	24 488 262	81 254 704	129 742 966

Note 8 - Pant og garantier

	2022	2021
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 130 000	60 960 000

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

	2022	2021
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Andel Laguneveien 21	41 234 166	41 228 222
P-Hus	58 015 732	58 686 331
Sum	99 249 898	99 914 553

Note 9 - Investering i tilknyttet selskap

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

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

<i>Beregning av årets resultatandel</i>	
Andel årets resultat	9 205 944
Årets resultatandel	9 205 944

<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022</i>	
Inngående balanse 01.01.2022	41 228 222
Årets resultatandel	9 205 944
Utbetalinger i 2022	-9 200 000
Utgående balanse 31.12.2022	41 234 166

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



Lagunen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankmidler per 31.12.22

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lagunen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lagunen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 10. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor