



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 754
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSEHAGAN 46 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 23.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 763 328	1 742 784
Sum inntekter		1 763 328	1 742 784
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	577 348	577 348
Annen driftskostnad	2	512 275	398 470
Sum kostnader		1 089 623	975 818
Driftsresultat		673 705	766 966
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			246
Sum finansinntekter			246
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 399	67 131
Annen finanskostnad		4 393	8 525
Sum finanskostnader		68 792	75 655
Netto finans		-68 792	-75 409
Ordinært resultat før skattekostnad		604 913	691 557
Skattekostnad på ordinært resultat	4	132 357	158 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		472 556	533 387
Årsresultat		472 556	533 387
Årsresultat etter minoritetsinteresser		472 556	533 387
Totalresultat		472 556	533 387
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		540 661	571 712
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 105	-38 324



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer	5	472 556	533 388



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 403 605	12 980 953
Sum varige driftsmidler	3, 8	12 403 605	12 980 953
Sum anleggsmidler		12 403 605	12 980 953
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		211 979	285 018
Sum fordringer		211 979	285 018
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		211 979	285 018
SUM EIENDELER		12 615 584	13 265 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 297 027	1 297 027
Overkurs		8 546 665	8 546 665
Sum innskutt egenkapital		9 843 691	9 843 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		228 422	296 527
Sum opptjent egenkapital		228 422	296 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	5	10 072 113	10 140 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	149 004	178 143
Sum avsetninger for forpliktelser		149 004	178 143
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		149 004	178 143
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		68 753	76 051
Kortsiktig konserngjeld	6	2 325 714	2 871 559
Annen kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		2 394 467	2 947 610
Sum gjeld		2 543 471	3 125 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 615 584	13 265 971



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Lyshagan 46 Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lyshagan 46 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 472 556. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

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.



Revisors beretning 2018 for Lyshagan 46 Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. februar 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap			
Lysehagan 46 Eiendom AS			
Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2018	2017
	Driftsinntekter		
	Leieinntekter	1 763 328	1 742 784
	Sum driftsinntekter	1 763 328	1 742 784
	Driftskostnader		
3	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	577 348	577 348
2	Annen driftskostnad	512 275	398 470
	Sum driftskostnader	1 089 623	975 818
	Driftsresultat	673 705	766 966
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Annen renteinntekt	0	246
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	64 399	67 131
	Annen finanskostnad	4 393	8 525
	Resultat av finansposter	-68 792	-75 409
	Ordinært resultat før skattekostnad	604 913	691 557
	Skattekostnad		
4	Skattekostnad på ordinært resultat	132 357	158 169
	Sum skattekostnad	132 357	158 169
	Årsresultat	472 556	533 387
	Overføringer		
	Avgitt konsernbidrag	540 661	571 712
	Overført fra annen egenkapital	68 105	38 324
5	Sum overføringer	472 556	533 388





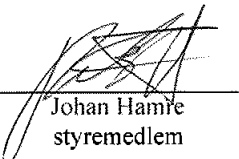
Balanse				
Lysehagan 46 Eiendom AS				
Note	Eiendeler	2018	2017	
	Anleggsmidler			
	Varige driftsmidler			
	Bygninger og annen fast eiendom	12 403 605	12 980 953	
3, 8	Sum varige driftsmidler	12 403 605	12 980 953	
	Sum anleggsmidler	12 403 605	12 980 953	
	Omløpsmidler			
	Fordringer			
	Andre kortsiktige fordringer	211 979	285 018	
	Sum fordringer	211 979	285 018	
	Sum omløpsmidler	211 979	285 018	
	Sum eiendeler	12 615 584	13 265 971	

Lysehagan 46 Eiendom AS Side 2



Balanse			
Lysehagan 46 Eiendom AS			
Note	Egenkapital og gjeld	2018	2017
	Innskutt egenkapital		
	Aksjekapital	1 297 027	1 297 027
	Overkurs	8 546 665	8 546 665
	Sum innskutt egenkapital	9 843 691	9 843 691
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	228 422	296 527
	Sum opptjent egenkapital	228 422	296 527
5	Sum egenkapital	10 072 113	10 140 218
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
4	Utsatt skatt	149 004	178 143
	Sum avsetning for forpliktelser	149 004	178 143
	Kortsiktig gjeld		
6	Gjeld til foretak i samme konsern	2 325 714	2 871 559
	Skyldig offentlige avgifter	68 753	76 051
	Sum kortsiktig gjeld	2 394 467	2 947 610
	Sum gjeld	2 543 471	3 125 753
	Sum egenkapital og gjeld	12 615 584	13 265 971

Oslo, 15.02.2019
Styret i Lysehagan 46 Eiendom AS

 Bjørn Henningsen styreleder	 Lars Even Moe styremedlem	 Johan Hamre styremedlem
---	---	---

Lysehagan 46 Eiendom AS Side 3



Lysehegan 46 Elendom AS

Noter til regnskapet 2018

Notis 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Varige driftsmidler/avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. Aktivføring omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering/forbedring av driftsmidlene. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært, hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk/teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt/driftskostnad i resultatregnskapet.

Varige driftsmidler blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningen blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har konsernkontosystem for bank. Bankkonti som er med i konsernkontosystemet, er definert som konsernmellomværende.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres såfremt det er overveiende sannsynlig at selskapet kan utnytte den utsatte skattefordelen.

Leieinntekter

Leieinntekter oppjones og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelsen av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utleieperiodepunkt, inntektføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Leieskriptpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gærdele aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.



Lysehagan 46 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2018

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte i 2018

Det blir ikke utbetalt lønn og godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet har heller ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.2018.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2018	2017
Lovpålagt revisjon	11 500	10 000
Annen bistand	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	11 500	10 000

Note 3 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Maskiner og inventar	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2018	20 364 877	831 633	21 196 510
Tilgang i løpet av året			0
Anskaffelseskost 31.12.2018	20 364 877	831 633	21 196 510
Akkumulerte av -og nedskrivninger 01.01.2018	7 634 183	581 374	8 215 557
Årets nedskrivninger			0
Årets avskrivninger	521 735	55 613	577 348
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.2018	8 155 918	636 987	8 792 905
Bokført verdi 31.12.2018	12 208 959	194 646	12 403 605
Årets avskrivninger	521 735	55 613	577 348
Økonomisk levetid	40 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	161 496	180 540
Årets endring i utsatt skatt	-29 139	-22 371
Skattekostnad ordinært resultat	132 357	158 169

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	161 496	180 540
Skatt på avgitt konsernbidrag	-161 496	-180 540
Betalbar skatt i balansen	0	0



Lysehagan 46 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2018

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Aksjekapitalen utgjør 1 297 027,- fordelt på 129 702 690 aksjer à kr 0,01,-. Alle aksjene eies av Frost Retail Properties AS. Alle aksjer har like rettigheter.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 01.01.2018	1 287 027	8 546 665	296 525	10 140 218
Årets resultat			472 556	472 556
Avgitt konsernbidrag			-540 661	-540 661
Egenkapital 31.12.2018	1 297 027	8 546 665	228 422	10 072 113

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskapet fåes utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 OSLO.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2018	2017
Gjeld til foretak i samme konsern	2 325 714	2 871 559
Sum	2 325 714	2 871 559

Gjeld til foretak i samme konsern inkluderer bankinnskudd som er med i konsernkontosystemet.

Note 7 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte av styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med konsernselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i Union Real Estate Fund II AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 8 Pantstillelser

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	2018	2017
Tomter og bygninger	12 403 605	12 980 953
Sum	12 403 605	12 980 953

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån som konsernselskapet Frost Retail Invest AS har i kredittinstitusjoner.