



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 797 420
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Isabel Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	735 946	215 204
Sum kostnader		735 946	215 204
Driftsresultat		-735 946	-215 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		72 138 660	80 341 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			3 816 757
Annen renteinntekt		6 539	
Sum finansinntekter		72 145 199	84 158 403
Annen rentekostnad		53 642 583	50 469 417
Annen finanskostnad		522 168	
Sum finanskostnader		54 164 751	50 469 417
Netto finans		17 980 449	33 688 986
Ordinært resultat før skattekostnad		17 244 503	33 473 782
Skattekostnad på resultat	2	3 814 762	7 364 232
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 429 741	26 109 550
Årsresultat	3	13 429 741	26 109 550
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 429 741	26 109 550
Totalresultat		13 429 741	26 109 550
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	13 525 066	26 109 550
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra overkurs	3	-95 325	
Sum overføringer og disponeringer		13 429 741	26 109 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 7	1 893 960 464	1 903 960 464
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		1 893 960 464	1 903 960 464
Sum anleggsmidler		1 893 960 464	1 903 960 464
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		16 257	1 702
Konsernfordringer	5	89 478 488	159 322 148
Sum fordringer		89 494 745	159 323 850
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 298 208	2 371 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 298 208	2 371 373
Sum omløpsmidler		96 792 954	161 695 223
SUM EIENDELER		1 990 753 418	2 065 655 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	502 644 812	582 740 138
Annen innskutt egenkapital	3	17 339 828	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		520 984 640	583 740 138
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	3	520 984 641	583 740 138
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	1 446 000 000	1 446 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		1 446 000 000	1 446 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 446 000 000	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter	7	5 422 500	2 389 917
Leverandørgjeld		484 281	40 740
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	17 339 828	33 473 782
Annen kortsiktig gjeld		522 168	11 110
Sum kortsiktig gjeld		23 768 777	35 915 549
Sum gjeld		1 469 768 777	1 481 915 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 990 753 418	2 065 655 687



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583250

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 797 420
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Isabel Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 797 420
LYSAKER PARK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	735 946	215 204
Sum kostnader		735 946	215 204
Driftsresultat		-735 946	-215 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		72 138 660	80 341 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			3 816 757
Annen renteinntekt		6 539	
Sum finansinntekter		72 145 199	84 158 403
Annen rentekostnad		53 642 583	50 469 417
Annen finanskostnad		522 168	
Sum finanskostnader		54 164 751	50 469 417
Netto finans		17 980 449	33 688 986
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	17 244 503	33 473 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 814 762	7 364 232
Årsresultat	3	13 429 741	26 109 550
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 429 741	26 109 550
Totalresultat		13 429 741	26 109 550
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	13 525 066	26 109 550
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra overkurs	3	-95 325	
Sum overføringer og disponeringer		13 429 741	26 109 550



Organisasjonsnr: 917 797 420
LYSAKER PARK AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4, 7 1 893 960 464 1 903 960 464

Lån til foretak i samme
konsern 5

Sum finansielle
anleggsmidler 1 893 960 464 1 903 960 464

Sum anleggsmidler 1 893 960 464 1 903 960 464

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 16 257 1 702

Konsernfordringer 5 89 478 488 159 322 148

Sum fordringer 89 494 745 159 323 850

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 7 298 208 2 371 373

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 7 298 208 2 371 373

Sum omløpsmidler 96 792 954 161 695 223

SUM EIENDELER 1 990 753 418 2 065 655 688

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 1 000 000 1 000 000

Overkurs 3 502 644 812 582 740 138

Annen innskutt egenkapital 3 17 339 828

Sum innskutt egenkapital 520 984 640 583 740 138

Annen egenkapital

Sum egenkapital 3 520 984 641 583 740 138

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	1 446 000 000	1 446 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		1 446 000 000	1 446 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 446 000 000	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter	7	5 422 500	2 389 917
Leverandørgjeld		484 281	40 740
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	17 339 828	33 473 782
Annen kortsiktig gjeld		522 168	11 110
Sum kortsiktig gjeld		23 768 777	35 915 549
Sum gjeld		1 469 768 777	1 481 915 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 990 753 418	2 065 655 687



Organisasjonsnr: 917 797 420
LYSAKER PARK 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.



Årsregnskap 2022

Lysaker Park AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 797 420



Årsberetning 2022 LYSAKER PARK AS

Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Virksomhetens art

Selskapets formål er eierskap, samt å yte bistand for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom.

Fortsatt drift

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

Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for Lysaker Park AS viser et overskudd på kr 13 525 066. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 med tilhørende noter et rettvise uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av årsregnskapet.

Lysaker Park AS har i 2022 en netto kontantstrøm på NOK 4 926 834, hvorav NOK 108 400 616 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og NOK -103 473 782 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet på kr 13 429 741 foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr 13 525 066
Overført fra annen egenkapital	kr -95 325
Sum overføringer	kr 13 429 741

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 selskapets langsiktige gjeld med fast rente, se note 7 for nærmere informasjon. Selskapet 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 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. Selskapet 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 markedsf forhold. Hovedleietaker i eiendommen er solid og kredittrisikoen anses som lav. Det er per tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av leietakerne. Basert på løpende dialog med leietakere, forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller selskapets rykte.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 3 menn.

Styreansvarsforsikring

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring, gjennom morselskapet Lysaker Park Invest I AS som har tegnet forsikringen. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styreleder. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 31.mai og løper i 12 måneder.

Åpenhetsloven

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

Oslo, 07.06.2023
Styret i Lysaker Park AS

Christian Bruusgaard
Styreleder

Aage Bryn
Styremedlem

Einar Fensholt Hansen
Styremedlem



Resultatregnskap

Lysaker Park AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	735 946	215 204
Sum driftskostnader		735 946	215 204
Driftsresultat		-735 946	-215 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		72 138 660	80 341 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	3 816 757
Annen renteinntekt		6 539	0
Annen rentekostnad		53 642 583	50 469 417
Annen finanskostnad		522 168	0
Resultat av finansposter		17 980 449	33 688 986
Resultat før skattekostnad		17 244 503	33 473 782
Skattekostnad på resultat	2	3 814 762	7 364 232
Resultat		13 429 741	26 109 550
Årsresultat	3	13 429 741	26 109 550
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	3	13 525 066	26 109 550
Overført fra overkurs	3	95 325	0
Sum overføringer		13 429 741	26 109 550



Balanse

Lysaker Park AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4, 7	1 893 960 464	1 903 960 464
Sum finansielle anleggsmidler		1 893 960 464	1 903 960 464
Sum anleggsmidler		1 893 960 464	1 903 960 464
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		16 257	1 702
Konsernfordringer	5	89 478 488	159 322 148
Sum fordringer		89 494 745	159 323 850
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 298 208	2 371 373
Sum omløpsmidler		96 792 954	161 695 223
Sum eiendeler		1 990 753 418	2 065 655 688



Balanse

Lysaker Park AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	502 644 812	582 740 138
Annen innskutt egenkapital	3	17 339 828	0
Sum innskutt egenkapital		520 984 640	583 740 138
Sum egenkapital	3	520 984 641	583 740 138
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	1 446 000 000	1 446 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 446 000 000	1 446 000 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter	7	5 422 500	2 389 917
Leverandørgjeld		484 281	40 740
Konserngjeld	5	17 339 828	33 473 782
Annen kortsiktig gjeld		522 168	11 110
Sum kortsiktig gjeld		23 768 777	35 915 549
Sum gjeld		1 469 768 777	1 481 915 549
Sum egenkapital og gjeld		1 990 753 418	2 065 655 687

Oslo, 07.06.2023
Styret i Lysaker Park AS

Christian Bruusgaard
Styreleder

Aage Bryn
Styremedlem

Einar Fensholt Hansen
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		17 244 503	33 473 782
Endring i leverandørgjeld		443 541	-106 421
Endring i andre tidsavgrensningsposter		90 712 572	-79 119 861
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		108 400 616	-45 752 500
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Tilbakebetalinger av egenkapital		80 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		0	-1 676 995
Innbetalinger av aksjonærbidrag		10 000 000	0
Innbetalinger av konsernbidrag		0	76 202 724
Utbetalinger av konsernbidrag		-33 473 782	-28 633 972
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-103 473 782	45 891 757
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 926 834	139 257
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 371 373	2 232 116
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		7 298 208	2 371 373



Lysaker Park 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 finansiering er regnskapet avlagt på nytt, grunnet endringer i note 7 og 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.

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



Note 1 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret pr 31.12. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 33 548.

Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	3 814 762	7 364 232
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	3 814 762	7 364 232

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	17 244 503	33 473 782
Permanente forskjeller	-72 043 335	-80 341 646
Grunnlag for årets skattekostnad	-54 798 832	-46 867 864
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-54 798 832	-46 867 864
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	-17 339 828	-33 473 782
Mottatt konsernbidrag	72 138 660	80 341 646
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	0	0

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

Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	582 740 138		0	583 740 138
Mottatt konsernbidrag			17 339 828		17 339 828
Tilleggsutbytte*		-80 000 000			-80 000 000
Årets resultat				13 429 741	13 429 741
Avgitt konsernbidrag		-95 326		-13 429 741	-13 525 067
Sum egenkapital 31.12.2022	1 000 000	502 644 812	17 339 828	0	520 984 640

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



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 Eiendom AS	Oslo	100 %	67 292 651	1 009 138 843	1 893 960 464

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

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende på selskap i samme konsern	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer		
Fordring Lysaker Park Eiendom AS	0	80 288 524
Fordring Lysaker Park Eiendom AS - Konsernbidrag	72 138 660	78 980 502
Fordring Lysaker Park Holding AS - Konsernbidrag	17 339 828	0
Sum fordringer	89 478 488	159 269 026
Gjeld		
Gjeld Lysaker Park Holding AS - konsernbidrag	17 339 828	33 473 782
Sum Gjeld	17 339 828	33 473 782

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern med LYSAKER PARK INVEST I AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som eksternt lån og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 3,5 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Lysaker Park Holding AS	1 000	100%
Totalt Antall aksjer	1 000	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

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



Note 7 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Obligasjonslån	1 446 000 000	1 446 000 000
Sum langsiktig gjeld	1 446 000 000	1 446 000 000

Selskapet trakk den 14.12.2017 opp et seniorobligasjonslån som ble refinansiert i 2022 og trukket opp igjen 14.12.2022 med NOK 1 446 000 000. Lånet har en løpetid på 1 år med en årlig kupong på 7,50 %. Lånet har strengere betingelser enn tidligere og selskapet 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.

Følgende er pantsatt til fordel for långiver

- Eiendommen i datterselskapet
- Aksjene i datterselskapet
- Leiekraft i datterselskapet
- Bankinnskudd, kontanter o.l.

Investeringen i datterselskap som er pantsatt er bokført til kr 1 893 960 464

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 avdemppe renterisiko løper i utgangspunktet selskapets langsiktige gjeld med fast rente, se note 7 for nærmere informasjon. Selskapet 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 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. Selskapet er i dialog med långiver, som har godtatt, under gitte betingelser, å frafalle LTV kravet frem til forfall. Betingelsene knyttet til dette innebærer en gradvis økning i renten, samt en økonomisk kompensasjon for manglende sikkerhetsstillelse, som ellers ville krevet pantsettelse av ny egenkapital.

Eiendomsmarkedet er preget av økte renter og høyere direkteavkastningskrav som igjen kan føre til fallende markedsverdier på eiendom. Markedsrisikoen for selskapet har derfor økt. Eiendommen i datterselskapet Lysaker Park Eiendom AS er leiet ut på relativt lange leiekontrakter, hvor hovedleiekontrakten utløper 1. juli 2027, med en opsjon på 5 års forlengelse. Selskapet har dermed en sikker kontantstrøm på mellomlang sikt og er rent operasjonelt i en ordinær driftssituasjon.

Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter, herunder kundefordringer. Risikoen for tap for fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon kan det være en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakers



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

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller selskapets rykte.



Til generalforsamlingen i Lysaker Park 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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysaker Park AS som viser et overskudd på NOK 13 429 741. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 8, har ledelsen avgitt nytt årsregnskap og ny årsberetning den 7. juni 2023. Selskapet kom i brudd med sine lånebetingelser. Långiver og låntaker har blitt enige om nye betingelser, som selskapet nå ikke lenger er i brudd med lånebetingelser.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: PSFC5-YEZ74-VALL3-COSK0-0CDDJF-FNCI2



Revisors beretning 2022 for Lysaker Park AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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: PSFC5-YEZ74-VALX3-COSK0-0CDJF-FNCI2



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: PSFC5-YEZZ4VALX3-COSK0-0CDJF-FNCI2

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>