



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 533 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK INVEST II 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 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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	942 015	974 798
Sum kostnader		942 015	974 798
Driftsresultat		-942 015	-974 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		882 772	17 922 226
Annen renteinntekt		59 791	20 025
Sum finansinntekter		942 563	17 942 251
Rentekostnad til foretak i samme konsern			277 000
Annen rentekostnad		1 329	
Sum finanskostnader		1 329	277 000
Netto finans		941 234	17 665 251
Ordinært resultat før skattekostnad		-781	16 690 453
Skattekostnad på resultat	2		3 671 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-781	13 018 553
Årsresultat		-781	13 018 553
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-781	13 018 553
Totalresultat		-781	13 018 553
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			13 018 553
Avsatt til/fra annen egenkapital		-781	
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer	3	-781	13 018 553



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	556 122 798	406 122 798
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		556 122 798	406 122 798
Sum anleggsmidler		556 122 798	406 122 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		17 914	32 220
Konsernfordringer	5	882 772	17 922 226
Sum fordringer		900 686	17 954 446
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 271 533	4 189 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 271 533	4 189 665
Sum omløpsmidler		9 172 219	22 144 110
SUM EIENDELER		565 295 017	428 266 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Overkurs	3	358 928 142	374 677 517
Annen innskutt egenkapital	3	160 000 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		519 028 142	374 777 517
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 158 972	27 159 753
Sum opptjent egenkapital		27 158 972	27 159 753
Sum egenkapital	3	546 187 114	401 937 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	431 349	773 275
Betalbar skatt	2		3 671 900
Utbytte	5	4 041 875	16 921 053
Kortsiktig konserngjeld	5	14 634 679	4 963 411
Sum kortsiktig gjeld		19 107 903	26 329 639
Sum gjeld		19 107 903	26 329 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		565 295 017	428 266 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583136

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 533 333
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSAKER PARK INVEST II 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 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, 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: 914 533 333
LYSAKER PARK INVEST II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	942 015	974 798
Sum kostnader		942 015	974 798
Driftsresultat		-942 015	-974 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		882 772	17 922 226
Annen renteinntekt		59 791	20 025
Sum finansinntekter		942 563	17 942 251
Rentekostnad til foretak i samme konsern			277 000
Annen rentekostnad		1 329	
Sum finanskostnader		1 329	277 000
Netto finans		941 234	17 665 251
Ordinært resultat før skattekostnad		-781	16 690 453
Skattekostnad på resultat	2		3 671 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-781	13 018 553
Årsresultat		-781	13 018 553
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-781	13 018 553
Totalresultat		-781	13 018 553
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			13 018 553
Avsatt til/fra annen egenkapital		-781	
Overført fra overkurs	3		
Sum overføringer og disponeringer	3	-781	13 018 553



Organisasjonsnr: 914 533 333
LYSAKER PARK INVEST II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	556 122 798	406 122 798
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		556 122 798	406 122 798
Sum anleggsmidler		556 122 798	406 122 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		17 914	32 220
Konsernfordringer	5	882 772	17 922 226
Sum fordringer		900 686	17 954 446
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 271 533	4 189 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 271 533	4 189 665
Sum omløpsmidler		9 172 219	22 144 110
SUM EIENDELER		565 295 017	428 266 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Overkurs	3	358 928 142	374 677 517
Annen innskutt egenkapital	3	160 000 000	
Sum innskutt egenkapital		519 028 142	374 777 517
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 158 972	27 159 753
Sum opptjent egenkapital		27 158 972	27 159 753



Sum egenkapital	3	546 187 114	401 937 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	431 349	773 275
Betalbar skatt	2		3 671 900
Utbytte	5	4 041 875	16 921 053
Kortsiktig konserngjeld	5	14 634 679	4 963 411
Sum kortsiktig gjeld		19 107 903	26 329 639
Sum gjeld		19 107 903	26 329 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		565 295 017	428 266 908



Organisasjonsnr: 914 533 333
LYSAKER PARK INVEST II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

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 Invest II AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 533 333



Årsberetning 2022 LYSAKER PARK INVEST II 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 Invest II AS viser et resultat på kr -781. 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 Invest II AS har i 2022 en netto kontantstrøm på NOK 4 081 868, hvorav NOK -8 230 358 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og NOK 12 312 226 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i selskapet på kr -781 foreslås disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	kr -781
Sum overføringer	kr -781

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

Likviditetsrisiko

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

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 3 menn.

Styreansvarsforsikring

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring, gjennom morselskapet Lysaker Park Invest I AS som har tegnet forsikringen. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller 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.

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 II AS

Christian Bruusgaard
styreleder

Aage Bryn
styremedlem

Einar Fensholt Hansen
styremedlem



Resultatregnskap

Lysaker Park Invest II AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	942 015	974 798
Sum driftskostnader		942 015	974 798
Driftsresultat		-942 015	-974 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		882 772	17 922 226
Annen renteinntekt		59 791	20 025
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	277 000
Annen rentekostnad		1 329	0
Resultat av finansposter		941 234	17 665 251
Resultat før skattekostnad		-781	16 690 453
Skattekostnad på resultat	2	0	3 671 900
Resultat		-781	13 018 553
Årsresultat		-781	13 018 553
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	13 018 553
Avsatt til/fra annen egenkapital		-781	0
Sum overføringer	3	-781	13 018 553



Balanse

Lysaker Park Invest II AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	556 122 798	406 122 798
Sum finansielle anleggsmidler		556 122 798	406 122 798
Sum anleggsmidler		556 122 798	406 122 798
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		17 914	32 220
Konsernfordringer	5	882 772	17 922 226
Sum fordringer		900 686	17 954 446
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 271 533	4 189 665
Sum omløpsmidler		9 172 219	22 144 110
Sum eiendeler		565 295 017	428 266 908



Balanse

Lysaker Park Invest II AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Overkurs	3	358 928 142	374 677 517
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	160 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		519 028 142	374 777 517
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 158 972	27 159 753
Sum opptjent egenkapital		27 158 972	27 159 753
Sum egenkapital	3	546 187 114	401 937 270
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	431 349	773 275
Betalbar skatt	2	0	3 671 900
Utbytte	5	4 041 875	16 921 053
Konserngjeld	5	14 634 679	4 963 411
Sum kortsiktig gjeld		19 107 903	26 329 639
Sum gjeld		19 107 903	26 329 639
Sum egenkapital og gjeld		565 295 017	428 266 908

Oslo, 07.06.2023

Styret i Lysaker Park Invest II AS

Christian Bruusgaard
styreleder

Aage Bryn
styremedlem

Einar Fensholt Hansen
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Lysaker Park Invest II AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-781	16 690 453
Periodens betalte skatt		-3 671 900	-3 337 734
Endring i leverandørgjeld		-341 926	728 377
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 215 751	-20 689 730
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-8 230 358	-6 608 633
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Tilbakebetalinger av egenkapital		-15 610 000	-15 610 000
Innbetalinger av aksjonærbidrag		10 000 000	0
Innbetalinger av konsernbidrag		17 922 226	16 169 634
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		12 312 226	559 634
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 081 868	-6 048 999
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 189 665	10 238 664
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		8 271 533	4 189 665



Lysaker Park Invest II 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 7. Det er ellers ingen endringer i regnskapstallene.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. 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 0 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 28 517, inkl forholdsmessig andel av mva.

Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	3 671 900
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	0	3 671 900

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-781	16 690 453
Permanente forskjeller	-881 991	-17 922 226
Grunnlag for årets skattekostnad	-882 772	-1 231 773
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-882 772	-1 231 773
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt/(avgitt) konsernbidrag	882 772	17 922 226
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	0	16 690 453

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 ordinær	Overkurs PREF	Ikke registrert egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
IB	100 000	223 036 968	151 640 549		27 159 753	401 937 270
Ikke registrert kapitalforhøyelse				160 000 000		160 000 000
Tilleggsutbytte*			-15 749 375			-15 749 375
Resultat					-781	-781
Sum egenkapital	100 000	223 036 968	135 891 174	160 000 000	27 158 972	546 187 114

*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 Holding AS Oslo		100 %	688 562	544 399 066	556 122 798

Selskapet inngår i et konsern sammen med Lysaker Park Holding, Lysaker Park AS, Lysaker Park Eiendom 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		
Lysaker Park Holding AS - konsernbidrag	882 772	17 922 226
Sum fordringer	882 772	17 922 226
Gjeld		
Lysaker Park Invest I AS	14 634 679	14 734 679
Lysaker Park Invest I AS - leverandørgjeld	387 334	761 450
Lysaker Park Eiendom AS	0	3 247 285
Avsatt preferanseutbytte Q1 2023/2022	4 041 875	3 902 500
Sum gjeld	19 063 888	22 645 914

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med 3.5 % pr. 31.12.
Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 100 000, fordelt på 10 000 aksjer pålydende NOK 10. Selskapets aksjer består av 7 770 ordinære aksjer og 2 230 preferanseaksjer.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Lysaker Park Invest I AS - ordinære aksjer	7 770	77,7%
Øvrige aksjonærer < 5% - preferanseaksjer	2 230	22,3%
Totalt Antall aksjer	10 000	100%

Hver ordinære aksje gir ti stemmer på generalforsamlingen, mens hver preferanseaksje gir én stemme.

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 - 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 avdempere 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

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.



Til generalforsamlingen i Lysaker Park Invest II 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 Invest II AS som viser et underskudd på NOK 781. Årsregnskapet 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 31. mars 2023. Som beskrevet i note 0 og 8, har ledelsen avgitt nytt årsregnskap og ny årsberetning den 7. juni 2023. Et selskap i konsernet kom i brudd med sine lånebetingelser. Långiver og låntaker har blitt enige om nye betingelser, som gjør at nevnte selskap nå ikke lenger er i brudd med lånebetingelser.

Øvrig informasjon

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: E2J2B-LW1OL-YZE15-NDLE0-OW1LN-CUNWX



Revisors beretning 2022 for Lysaker Park Invest II AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. juni 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E2J2B-LW1OL-YZE15-NDLE0-OW1LN-CUNWX



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: E2J2B-LWTOL-YZE15-NDLE0-OW1LN-CUNWX

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>