



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 929 216
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o DNB Carnegie Business Mgmt AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Svein Morten Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	450 879	435 538
Sum kostnader		450 879	435 538
Driftsresultat		-450 879	-435 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 537 396	3 421 259
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 243 276	3 952 322
Annen renteinntekt		61 380	41 115
Annen finansinntekt		5 866	
Sum finansinntekter		7 847 918	7 414 696
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	3	5 861 323	6 256 450
Annen finanskostnad	4	175 499	635 411
Sum finanskostnader		6 036 822	6 891 862
Netto finans		1 811 096	522 834
Resultat før skattekostnad		1 360 217	87 297
Skattekostnad på resultat	5	299 248	19 206
Årsresultat	6	1 060 969	68 091
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 060 969	68 091
Totalresultat		1 060 969	68 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fra overkurs	6		-709 920
Ordinært utbytte			500 000
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital		1 060 969	278 011



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		1 060 969	68 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	58 837 002	58 837 002
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	2	58 529 031	60 417 197
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Andre langsiktige fordringer	4	248 646	419 145
Sum finansielle anleggsmidler		117 614 679	119 673 344
Sum anleggsmidler		117 614 679	119 673 344
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		192 502	18 560
Konsernfordringer	2, 2	3 537 396	3 421 259
Sum fordringer		3 729 898	3 439 819
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 617 422	1 188 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 617 422	1 188 378
Sum omløpsmidler		5 347 320	4 628 197
SUM EIENDELER		122 961 999	124 301 542

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	6, 8	2 050 000	2 050 000
Overkurs	6	30 377 294	30 377 294
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		32 427 294	32 427 294
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 060 969	
Sum opptjent egenkapital		1 060 969	
Sum egenkapital	9	33 488 262	32 427 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	54 702	92 212
Sum avsetninger for forpliktelser		54 702	92 212
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	88 772 724	90 886 362
Langsiktig konserngjeld	2		
Sum annen langsiktig gjeld		88 772 724	90 886 362
Sum langsiktig gjeld		88 827 426	90 978 574
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 960	26 396
Betalbar skatt	5	336 758	46 466
Skyldig offentlige avgifter			6 683
Utbytte	6		500 000
Annen kortsiktig gjeld		300 593	316 129
Sum kortsiktig gjeld		646 311	895 674
Sum gjeld		89 473 737	91 874 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 961 999	124 301 542
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 490223

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 929 216
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o DNB Carnegie Business Mgmt AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Svein Morten Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 11.06.2025

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: 926 929 216
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	450 879	435 538
Sum kostnader		450 879	435 538
Driftsresultat		-450 879	-435 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 537 396	3 421 259
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 243 276	3 952 322
Annen renteinntekt		61 380	41 115
Annen finansinntekt		5 866	
Sum finansinntekter		7 847 918	7 414 696
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	3	5 861 323	6 256 450
Annen finanskostnad	4	175 499	635 411
Sum finanskostnader		6 036 822	6 891 862
Netto finans		1 811 096	522 834
Resultat før skattekostnad		1 360 217	87 297
Skattekostnad på resultat	5	299 248	19 206
Årsresultat	6	1 060 969	68 091
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 060 969	68 091
Totalresultat		1 060 969	68 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fra overkurs	6		-709 920
Ordinært utbytte			500 000
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital		1 060 969	278 011
Sum overføringer og disponeringer		1 060 969	68 091



Organisasjonsnr: 926 929 216
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 58 837 002 58 837 002

Investering i annet

foretak i samme konsern 7

Lån til foretak i samme

konsern 2 58 529 031 60 417 197

Investeringer i

tilknyttet selskap 7

Andre langsiktige

fordringer 4 248 646 419 145

Sum finansielle

anleggsmidler 117 614 679 119 673 344

Sum anleggsmidler 117 614 679 119 673 344

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 192 502 18 560

Konsernfordringer 2, 2 3 537 396 3 421 259

Sum fordringer 3 729 898 3 439 819

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 1 1 617 422 1 188 378

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 1 617 422 1 188 378

Sum omløpsmidler 5 347 320 4 628 197

SUM EIENDELER 122 961 999 124 301 542

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 8 2 050 000 2 050 000

Overkurs 6 30 377 294 30 377 294

Annen innskutt egenkapital 6



Sum innskutt egenkapital		32 427 294	32 427 294
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 060 969	
Sum opptjent egenkapital		1 060 969	
Sum egenkapital	9	33 488 262	32 427 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	54 702	92 212
Sum avsetninger for forpliktelser		54 702	92 212
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	88 772 724	90 886 362
Langsiktig konserngjeld	2		
Sum annen langsiktig gjeld		88 772 724	90 886 362
Sum langsiktig gjeld		88 827 426	90 978 574
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 960	26 396
Betalbar skatt	5	336 758	46 466
Skyldig offentlige avgifter			6 683
Utbytte	6		500 000
Annen kortsiktig gjeld		300 593	316 129
Sum kortsiktig gjeld		646 311	895 674
Sum gjeld		89 473 737	91 874 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 961 999	124 301 542
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Organisasjonsnr: 926 929 216
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Forus Kombinasjonseiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Forus Kombinasjonseiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 31.12 2024 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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>



BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: XHZLQ-1BMFH-WJYUJ-MJPL8-UBF77-9F5N8



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."

Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-27 15:38:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XHZLQ-1BMFH-WJYUJ-MUPL8-UBF77-9F5N8

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Til BDO AS ved Alexander Bronken

Oslo, Elektronisk Signert

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Forus Kombinasjonseiendom AS for året som ble avsluttet den 31.12.2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 16.09.2022, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt FJERN.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps- og salgssavtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.

Penneo Dokumenttrakkid: YTWFS-V7WGS-RUK4T-UE8FI-75LQH-SD41H

Side 1 av 2



12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
21. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Fredrik Hatland
Forvalter

Eline Ørbæk Rognlien
Regnskapsfører

Penneo Dokumenttrakkelt: YTWFS-V7WGS-RUK4T-UE8FI-75LQH-SD41H



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."

Rognlien, Eline Ørbæk

Regnskapsfører

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2453843

IP: 178.232.xxx.xxx

2025-05-26 17:39:28 UTC



Hatland, Fredrik

Forvalter

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1037825

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-27 10:01:28 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

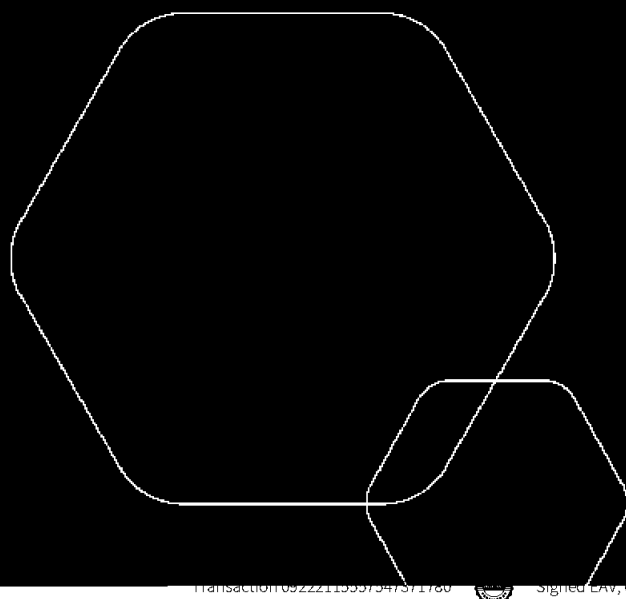
Penneo Dokumentnøkkel: YTWFS-V7WGS-RUK4F-UE8FH-75LQH-SD41H



Årsregnskap 2024

Forus Kombinasjonseiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 926 929 216

TransactionID:09222115537347311760 Signed: EAV, OKI, SMS, JK, HZN



RESULTATREGNSKAP

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	450 879	435 538
Sum driftskostnader		450 879	435 538
Driftsresultat		-450 879	-435 538
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 537 396	3 421 259
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 243 276	3 952 322
Annen renteinntekt		61 380	41 115
Annen finansinntekt		5 866	0
Annen rentekostnad	3	5 861 323	6 256 450
Annen finanskostnad	4	175 499	635 411
Resultat av finansposter		1 811 096	522 834
Resultat før skattekostnad		1 360 217	87 297
Skattekostnad på resultat	5	299 248	19 206
Årsresultat	6	1 060 969	68 091
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	500 000
Avsatt til annen egenkapital		1 060 969	278 011
Overføringer fra overkurs	6	0	709 920
Sum overføringer		1 060 969	68 091





BALANSE

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	58 837 002	58 837 002
Lån til foretak i samme konsern	2	58 529 031	60 417 197
Andre langsiktige fordringer	4	248 646	419 145
Sum finansielle anleggsmidler		117 614 679	119 673 344
Sum anleggsmidler		117 614 679	119 673 344
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		192 502	18 560
Konsernfordringer	2	3 537 396	3 421 259
Sum fordringer		3 729 898	3 439 819
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 617 422	1 188 378
Sum omløpsmidler		5 347 320	4 628 197
Sum eiendeler		122 961 999	124 301 542

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

SIDE 3





BALANSE

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	2 050 000	2 050 000
Overkurs	6	30 377 294	30 377 294
Sum innskutt egenkapital		32 427 294	32 427 294
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	1 060 969	0
Sum opptjent egenkapital		1 060 969	0
Sum egenkapital	9	33 488 262	32 427 294
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	54 702	92 212
Sum avsetning for forpliktelser		54 702	92 212
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	88 772 724	90 886 362
Sum annen langsiktig gjeld		88 772 724	90 886 362
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 960	26 396
Betalbar skatt	5	336 758	46 466
Skyldig offentlige avgifter		0	6 683
Utbytte	6	0	500 000
Annen kortsiktig gjeld		300 593	316 129
Sum kortsiktig gjeld		646 311	895 674
Sum gjeld		89 473 737	91 874 248
Sum egenkapital og gjeld		122 961 999	124 301 542





BALANSE

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

Oslo, 16.05.2025

Styret i Forus Kombinasjonseiendom AS

Svein Morten Sørensen
styreleder

Erik André Vee
styremedlem

Olav Kristian Falnes
styremedlem

Jan Krokedal
styremedlem

Henrik Zetlitz Nessler
styremedlem

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM AS

SIDE 5

Transaction 09222115557547371780



Signed EAV, OKF, SMS, JK, HZN



Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet pr 01.03.2021

Alle beløp i NOK.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt

Finansinntekter

Det utfaktureres dekning for renter og avdrag. Innbetalingene splittes mellom langsiktig fordring og finansinntekt etter en fast nedbetalingsplan.





Note 1 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor	2024	2023
Ordinær revisjon	35 960	36 565
Sum	35 960	36 565

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer. Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipper.

Oversikten under viser saldo for selskap i samme konsern 31.12.2024:

Kortsiktig fordring	3 537 396
Langsiktig fordring	58 529 031
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	0
Sum	62 066 427

Note 3 Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	-88 772 724

Selskapet har lån i Rogaland Sparebank.

Lånet hos Rogaland Sparebank har pålydende NOK 93 000 000 forfaller i sin helhet 15.06.2026.

Rogaland Sparebank har 1. prioritet panterett i 100% av aksjene i D1-3 Eiendom AS, org.nr 997 030 451.

Rogaland Sparebank har 1. prioritet panterett i gnr 35, bnr 406, i Sola kommune, pålydende kr. 100 000 000.

Rogaland Sparebank har 1. prioritet panterett i factoringavtale, pålydende kr. 15 000 000.

Rogaland Sparebank har 1. prioritet panterett i driftstilbehør, pålydende kr. 35 000 000.

Selskapet har inngått en rentebytteavtale med DNB Markets på kr 75 000 000 den 09.01.2024 med første renteperiode 11.01.2024 - 11.04.2024. Markedsverdien på avtalen er pr. 31.12.2024 på kr 742 523. Swap-avtalen er å anse som sikring og er ikke balanseført i selskapets regnskap.





Note 4 Aktiverte lånekostnader

I forbindelse med refinansiering av lån i 2023 er det bokført omkostninger i tilknytning til finansieringen. Etableringsgebyr i bank er aktivert med kr. 325 500 og avskrives lineært ut innfrielsesmånedes på lånet - juni 2026.

I forbindelse med refinansiering av lån i 2023 er det bokført omkostninger i tilknytning til finansieringen. Honorar for tilrettelegging er aktivert med kr. 186 000 og avskrives lineært ut innfrielsesmånedes på lånet - juni 2026.

NOTE 5 SKATT

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	336 758	46 466
Endring i utsatt skatt	-37 510	-27 260
Skattekostnad ordinært resultat	299 248	19 206
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 360 217	87 297
Permanente forskjeller	-3 537 396	-3 421 259
Endring i midlertidige forskjeller	170 499	123 910
Mottatt konsernbidrag	3 537 396	3 421 259
Skattepliktig inntekt	1 530 716	211 207
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-441 469	-706 211
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	778 227	752 677
Sum betalbar skatt i balansen	336 758	46 466

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Fordringer	248 646	419 145	170 499
Sum	248 646	419 145	170 499
Grunnlag for utsatt skatt	248 646	419 145	170 499
Utsatt skatt (22 %)	54 702	92 212	37 510





Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	2 050 000	30 377 294	0	32 427 294
Årets resultat	0	0	1 060 969	1 060 969
Egenkapital 31.12.	2 050 000	30 377 294	1 060 969	33 488 262

Note 7 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital 31.12.2024	Selskapets resultat 2024	Konsernbidrag 2024
D1-3 Eiendom AS	100 %	16 281 899	2 193 306	3 537 396

Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen består av 410 000 aksjer à kr. 5, totalt kr. 2 050 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Løren Holding AS	150 334	36,67 %
Bjerkås Næring AS	82 000	20,00 %
Sjåheim AS	61 500	15,00 %
Fevang AS	47 833	11,67 %
Møkster Investering AS	47 833	11,67 %
Kristian Falnes AS	20 500	5,00 %
Sum	410 000	100,00 %

Note 9 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av hyppige renteøkninger og høy prisstigning i løpet av året. Basert på dette anses det som en potensiell risiko for at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.





Note 10 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie aksjer og andeler i selskap som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i den forbindelse. All virksomhet er i Norge.

Note 11 Lån - Covenants

Forus Kombinasjonseiendom AS var pr. 31.12.2024 i brudd på lånekravet til LTV under 65 %. Pr 31.12.2024 var LTV 65,19 %. Årsaken til covenantbruddet er en lavere verdi på eiendommen. Bruddet ble reparert ved innbetaling av ordinært avdrag 15.03.2025. Etter denne innbetalingen ble LTV 64,7 %.

Bruddet er kommunisert med Rogaland Sparebank og banken har godkjent denne løsningen.

Selskapet vil betale ytterligere 3 avdrag i 2025. Med stabil eiendomsverdi vil dette redusere LTV ytterligere. Det reduserer risikoen for fremtidig brudd på covenant.





Verification

Transaction 09222115557547371780

Document

Årsregnskap 2024_Forus Kombinasjonseiendom AS
Main document
10 pages
Initiated on 2025-05-21 13:47:48 CEST (+0200) by Fredrik Hatland (FH)
Finalised on 2025-05-23 10:19:47 CEST (+0200)

Initiator

Fredrik Hatland (FH)
DNB Carnegie Norway
Company reg. no. 936 310 974
fredrik.hatland@carnegie.no

Signatories

Erik Andre Vee (EAV)
erik@ost-riv.no



The name returned by Norwegian BankID was "Erik Andre Vee"
BankID issued by "Eika Gruppen AS"
2025-01-14 09:10:22 CET (+0100)
Signed 2025-05-23 09:08:09 CEST (+0200)

SVEIN MORTEN SØRENSEN (SMS)
s.sorensen@lorenholding.no



The name returned by Norwegian BankID was "Svein Morten Sørensen"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-09-07 18:06:21 CEST (+0200)
Signed 2025-05-21 14:04:10 CEST (+0200)

Henrik Zetlitz Nessler (HZN)
hzninvest@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Henrik Zetlitz Nessler"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2024-08-19 08:44:53 CEST (+0200)
Signed 2025-05-21 14:13:14 CEST (+0200)

OLAV KRISTIAN FALNES (OKF)
kristianfalnes@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Olav Kristian Falnes"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-11-28 16:54:59 CET (+0100)
Signed 2025-05-21 14:06:42 CEST (+0200)

Jan Krokedal (JK)
comet.no@online.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jan Krokedal"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-11-29 10:55:03 CET (+0100)
Signed 2025-05-23 10:19:47 CEST (+0200)





Verification

Transaction 09222115557547371780

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

