



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 330 186
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUS KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: Vassbotnen 1
4313 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Rossland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 06.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		14 272 135	16 009 312
Sum inntekter		14 272 135	16 009 312
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 9	8 392 190	8 223 085
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 9		22 024 144
Annen driftskostnad		3 608 873	3 105 377
Sum kostnader		12 001 063	33 352 606
Driftsresultat		2 271 072	-17 343 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		10 459	18 667
Sum finansinntekter		10 459	18 667
Finanskostnader	5	6 400 921	7 677 358
Sum finanskostnader		6 400 921	7 677 358
Netto finans		-6 390 462	-7 658 691
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 119 390	-25 001 985
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-640 032	-4 788 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 479 358	-20 213 094
Årsresultat		-3 479 358	-20 213 094
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 479 358	-20 213 094
Totalresultat		-3 479 358	-20 213 094
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 479 358	-20 213 094
Sum overføringer og disponeringer	6	-3 479 358	-20 213 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Skattegoodwill	9	10 790 593	12 000 744
Sum immaterielle eiendeler	4, 5	10 790 593	12 000 744
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		199 439 282	205 895 054
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		46 006	92 012
Sum varige driftsmidler	4, 5	199 485 288	205 987 066
Sum anleggsmidler		210 275 882	217 987 811
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		53 469	53 469
Andre kortsiktige fordringer		795 377	611 530
Sum fordringer		848 846	664 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 817 591	19 243 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 817 591	19 243 951
Sum omløpsmidler		17 666 437	19 908 950
SUM EIENDELER		227 942 319	237 896 761
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		4 904 000	4 904 000
Overkurs		107 353 304	107 353 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital	7	112 257 304	112 257 304
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-100 318 680	-96 839 323
Sum opptjent egenkapital		-100 318 680	-96 839 323
Sum egenkapital	6	11 938 624	15 417 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	15 591 201	16 231 234
Sum avsetninger for forpliktelser		15 591 201	16 231 234
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	198 750 000	204 750 000
Langsiktig konserngjeld		260 866	
Sum annen langsiktig gjeld		199 010 866	204 750 000
Sum langsiktig gjeld		214 602 067	220 981 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		832 457	509 327
Skyldig offentlige avgifter			7 923
Påløpte renter	5	569 170	507 183
Annen kortsiktig gjeld			473 113
Sum kortsiktig gjeld		1 401 627	1 497 546
Sum gjeld		216 003 694	222 478 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 942 319	237 896 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 598015

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 330 186
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUS KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: Vassbotnen 1
4313 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Rossland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022

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: 991 330 186
FORUS KONTORBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		14 272 135	16 009 312
Sum inntekter		14 272 135	16 009 312
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 9	8 392 190	8 223 085
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 9		22 024 144
Annen driftskostnad		3 608 873	3 105 377
Sum kostnader		12 001 063	33 352 606
Driftsresultat		2 271 072	-17 343 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		10 459	18 667
Sum finansinntekter		10 459	18 667
Finanskostnader	5	6 400 921	7 677 358
Sum finanskostnader		6 400 921	7 677 358
Netto finans		-6 390 462	-7 658 691
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 119 390	-25 001 985
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-640 032	-4 788 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 479 358	-20 213 094
Årsresultat		-3 479 358	-20 213 094
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 479 358	-20 213 094
Totalresultat		-3 479 358	-20 213 094
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 479 358	-20 213 094
Sum overføringer og disponeringer	6	-3 479 358	-20 213 094



Organisasjonsnr: 991 330 186
FORUS KONTORBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Skattegoodwill 9 10 790 593 12 000 744
Sum immaterielle eiendeler 4, 5 10 790 593 12 000 744

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 199 439 282 205 895 054
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 46 006 92 012
Sum varige driftsmidler 4, 5 199 485 288 205 987 066

Sum anleggsmidler 210 275 882 217 987 811

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 53 469 53 469
Andre kortsiktige
fordringer 795 377 611 530
Sum fordringer 848 846 664 999

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 16 817 591 19 243 951
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 16 817 591 19 243 951

Sum omløpsmidler 17 666 437 19 908 950

SUM EIENDELER 227 942 319 237 896 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 904 000 4 904 000
Overkurs 107 353 304 107 353 304
Sum innskutt egenkapital 7 112 257 304 112 257 304

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -100 318 680 -96 839 323
Sum opptjent egenkapital -100 318 680 -96 839 323



Sum egenkapital	6	11 938 624	15 417 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	15 591 201	16 231 234
Sum avsetninger for forpliktelses		15 591 201	16 231 234
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	198 750 000	204 750 000
Langsiktig konserngjeld		260 866	
Sum annen langsiktig gjeld		199 010 866	204 750 000
Sum langsiktig gjeld		214 602 067	220 981 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		832 457	509 327
Skyldig offentlige avgifter			7 923
Påløpte renter	5	569 170	507 183
Annen kortsiktig gjeld			473 113
Sum kortsiktig gjeld		1 401 627	1 497 546
Sum gjeld		216 003 694	222 478 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 942 319	237 896 761



Organisasjonsnr: 991 330 186
FORUS KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



berge lundal

Til generalforsamlingen i Forus Kontorbygg AS

Uavhengig revisors beretning for 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Forus Kontorbygg AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens 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 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2021
Forus Kontorbygg AS

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 23. juni 2022
berge & lundal revisjonsselskap as

*elektronisk signatur

Eivind Lundal
statsautorisert revisor

side 2 av 2



Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.06.2022 17.05.28

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Forus Kontorbygg AS

Noter

2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Perioderegnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Leieinntekter inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

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

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

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Ansatte, ytelser til ledende personer, revisor mv.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Det er kostnadsført 100 000 i styrehonorar for 2021.

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 41 016 for revisjon eks mva.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt	640 032	4 788 892
Årets totale skattekostnad	640 032	4 788 892

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 119 390	-25 001 985
Permanente forskjeller		
Endring midlertidig forskjeller	3 221 773	24 796 263
Alminnelig inntekt	-897 617	-205 723
Overføring underskudd til fremføring	897 617	205 723
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Beregnet betalbar skatt (22 %)	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2021	2020
Eiendom	77 993 343	80 004 964
Goodwill	10 790 593	12 000 745
Underskudd til fremføring	-7 124 247	-6 226 630
Sum midlertidige forskjeller	81 659 689	85 779 079
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-10 790 593	-12 000 745
Sum grunnlag utsatt skatt	70 869 096	73 778 334
Sum utsatt skatt/ (skattefordel) (22 %)	15 591 200	16 231 233



Forus Kontorbygg AS Noter 2021

Note 4	Varige driftsmidler	Bygg	Tekniske Inst.	Tomt
	Anskaffelseskost 01.01	341 000 019	1 469 276	71 943 635
	Tilgang		99 941	
	Avganger			
	Anskaffelseskost 31.12	341 000 019	1 569 217	71 943 635
	Akkumulerte avskrivninger 01.01	96 498 874	1 213 157	0
	Årets ordinære avskrivninger	6 820 000	151 042	
	Akkumulerte nedskrivninger 31.12	111 774 845		
	Balanseført verdi 31.12	125 906 300	205 018	71 943 635

	Inventar	Leiefaker-tilpasninger	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	305 140		969 000	415 687 070
Tilgang		580 320		680 261
Avganger				0
Anskaffelseskost 31.12	305 140	580 320	969 000	416 367 331
Akkumulerte avskrivninger 01.01	213 128	0	0	97 925 159
Årets ordinære avskrivninger	46 006	164 991		7 182 039
Akkumulerte nedskrivninger 31.12				111 774 845
Balanseført verdi 31.12	46 006	415 329	969 000	199 485 288

Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser m.v.

Långiver	Hovedstol
Handelsbanken	198 750 000
Sum lån pr 31.12	198 750 000

Lån i Handelsbanken forfaller i sin helhet i 03.12.2023

Ejendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):

Bygning	126 111 318
Tomt	71 943 635
Sum	198 054 953

Note 6 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	4 904 000	107 353 304	-96 839 322	15 417 982
Overført fra resultat			-3 479 358	-3 479 358
Egenkapital 31.12	4 904 000	107 353 304	-100 318 680	11 938 624

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr. 4 904 000 består av 245 200 aksjer à kr. 20.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer:		Andeler	Antall
Christiania Kontoreiendom AS	Eies av styremedlem Ola Soppeland	5 %	12 510
New Kid in Town AS*		50 %	122 600
Savoca AS		17 %	40 875
Abcdef AS	Eies av styremedlem Ola Soppeland	12 %	28 340
XL Eiendom AS	Eies av styreleder Vidar Rossland	17 %	40 875

* New Kid in Town AS eies indirekte med 50% av styremedlem Magnus Øgård Meisal, 15% av styreleder Vidar Rossland, 15% av styremedlem Ola Soppeland og 5% av styremedlem Daniel Harvei Sandvold.



Forus Kontorbygg AS Noter **2021**

Note 8 Leieavtaler

Selskapet eier et kontorbygg i Sandnes kommune, med flere leiekontrakter.

Note 9 Skattegoodwill

	2021	2020
Anskaffelseskost 01.01	44 775 588	44 775 588
Tilgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	44 775 588	44 775 588
Akk.avskrivninger mv. pr. 01.01	-14 521 812	-13 311 661
Akk.nedskrivninger mv. pr. 01.01	-18 253 031	-16 228 887
Akk. avskrivninger mv. pr. 31.12	-15 731 963	-14 521 812
Akk. nedskrivninger mv. pr. 31.12	-18 253 032	-18 253 031
Balanseført verdi 31.12	10 790 593	12 000 745
Økonomisk levetid	37	37
Årets ordinære avskrivninger	1 210 151	1 210 151

Goodwill er knyttet til forskjellen mellom virkelig verdi og regnskapsført verdi på utsatt skatt for anleggsmidler. Frem til 31.12.2016 ble utsatt skatt på anleggsmidler regnskapsført til 7 % (virkelig verdi). Fra og med 2017 har selskapet valgt å regnskapsføre utsatt skatt på anleggsmidlene til nominell verdi.

Note 10 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.