



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 460 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYTÅRNET FORNEBU AS
Forretningsadresse: Forneburingen 33
1360 FORNEBU

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: Rolf Solvik-Nilssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Sum inntekter | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 1 746 819 | 441 311 |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 671 222 | 446 414 |
| Annen driftskostnad | 2, 4, 5 | 13 065 599 | 9 666 761 |
| Sum kostnader | | 15 483 640 | 10 554 487 |
| Driftsresultat | | -4 330 376 | 1 966 448 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 240 | 78 277 |
| Annen finansinntekt | | 327 | |
| Sum finansinntekter | | 11 567 | 78 277 |
| Annen rentekostnad | | 27 | 613 |
| Sum finanskostnader | | 27 | 613 |
| Netto finans | | 11 539 | 77 664 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 318 837 | 2 044 112 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | | 574 343 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Årsresultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Totalresultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 318 837 | 1 469 769 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 27 221 872 | 22 747 818 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 385 520 | 128 330 |
| Sum varige driftsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |
| Sum anleggsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 5 | 4 265 451 | 1 908 763 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 498 928 | 617 242 |
| Sum fordringer | | 4 764 379 | 2 526 005 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 8 197 577 | 18 452 358 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 197 577 | 18 452 358 |
| Sum omløpsmidler | | 12 961 956 | 20 978 362 |
| SUM EIENDELER | | 40 569 348 | 43 854 510 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 9 | 12 452 976 | 2 452 976 |
| Overkurs | 7 | 19 156 358 | 19 156 358 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 31 609 334 | 31 609 334 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7, 10 | 2 492 756 | 6 811 593 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 492 756 | 6 811 593 |
| Sum egenkapital | | 34 102 090 | 38 420 927 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 396 555 | 1 017 303 |
| Betalbar skatt | 6 | | 574 343 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 423 795 | 68 889 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 646 908 | 3 773 049 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 467 258 | 5 433 583 |
| Sum gjeld | | 6 467 258 | 5 433 583 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 569 348 | 43 854 510 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 206895

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 460 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYTÅRNET FORNEBU AS
Forretningsadresse: Forneburingen 33
1360 FORNEBU

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: Rolf Solvik-Nilssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 05.05.2022

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: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Sum inntekter | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 1 746 819 | 441 311 |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 671 222 | 446 414 |
| Annen driftskostnad | 2, 4, 5 | 13 065 599 | 9 666 761 |
| Sum kostnader | | 15 483 640 | 10 554 487 |
| Driftsresultat | | -4 330 376 | 1 966 448 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 240 | 78 277 |
| Annen finansinntekt | | 327 | |
| Sum finansinntekter | | 11 567 | 78 277 |
| Annen rentekostnad | | 27 | 613 |
| Sum finanskostnader | | 27 | 613 |
| Netto finans | | 11 539 | 77 664 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 318 837 | 2 044 112 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | | 574 343 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Årsresultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Totalresultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 318 837 | 1 469 769 |



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 27 221 872 | 22 747 818 |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 3 | 385 520 | 128 330 |
| Sum varige driftsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |
| Sum anleggsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |

Omløpsmidler Varer

Fordringer

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer | 5 | 4 265 451 | 1 908 763 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 498 928 | 617 242 |
| Sum fordringer | | 4 764 379 | 2 526 005 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 8 | 8 197 577 | 18 452 358 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 197 577 | 18 452 358 |
| Sum omløpsmidler | | 12 961 956 | 20 978 362 |

SUM EIENDELER 40 569 348 43 854 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 7, 9 | 12 452 976 | 2 452 976 |
| Overkurs | 7 | 19 156 358 | 19 156 358 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 31 609 334 | 31 609 334 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 7, 10 | 2 492 756 | 6 811 593 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 492 756 | 6 811 593 |

Sum egenkapital 34 102 090 38 420 927



| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 1 396 555 | 1 017 303 |
| Betalbar skatt | | 574 343 |
| Skyldig offentlige avgifter | 423 795 | 68 889 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 646 908 | 3 773 049 |
| Sum kortsiktig gjeld | 6 467 258 | 5 433 583 |
| Sum gjeld | 6 467 258 | 5 433 583 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 40 569 348 | 43 854 510 |



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



RESULTATREGNSKAP

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2021 | 2020 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekt | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Sum driftsinntekter | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 746 819 | 441 311 |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 671 222 | 446 414 |
| Annen driftskostnad | 2, 4, 5 | 13 065 599 | 9 666 761 |
| Sum driftskostnader | | 15 483 640 | 10 554 487 |
| Driftsresultat | | -4 330 376 | 1 966 448 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 240 | 78 277 |
| Annen finansinntekt | | 327 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 27 | 613 |
| Resultat av finansposter | | 11 539 | 77 664 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 318 837 | 2 044 112 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 0 | 574 343 |
| Ordinært resultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Årsresultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Sum overføringer | | -4 318 837 | 1 469 769 |



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 27 221 872 | 22 747 818 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 385 520 | 128 330 |
| Sum varige driftsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |
| Sum anleggsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 5 | 4 265 451 | 1 908 763 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 498 928 | 617 242 |
| Sum fordringer | | 4 764 379 | 2 526 005 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 8 197 577 | 18 452 358 |
| Sum omløpsmidler | | 12 961 956 | 20 978 362 |
| Sum eiendeler | | 40 569 348 | 43 854 510 |



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 7, 9 | 12 452 976 | 2 452 976 |
| Overkurs | 7 | 19 156 358 | 19 156 358 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 0 | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 31 609 334 | 31 609 334 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 7, 10 | 2 492 756 | 6 811 593 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 492 756 | 6 811 593 |
| Sum egenkapital | | 34 102 090 | 38 420 927 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 396 555 | 1 017 303 |
| Betalbar skatt | 6 | 0 | 574 343 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 423 795 | 68 889 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 646 908 | 3 773 049 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 467 258 | 5 433 583 |
| Sum gjeld | | 6 467 258 | 5 433 583 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 40 569 348 | 43 854 510 |

Bærum, 30.03.2022
Styret i Flytårnet Fornebu AS

Anne Beate Hovind
Styreleder

Knut Olav Grøholt
Nestleder

Jørn Christian Mortensen
Styremedlem

Øyvind Brandt
Styremedlem

Bente Holt Håkonsen
Styremedlem

Rolf Solvik-Nilssen
Daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| | Note | 2021 |
|--|------|-------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | |
| Resultat før skattekostnad | | -4 318 837 |
| Periodens betalte skatt | | 574 343 |
| Ordinære avskrivninger | | 671 222 |
| Endring i kundefordringer | | -2 356 688 |
| Endring i leverandørgjeld | | 379 253 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | 1 347 079 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -4 852 314 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | | 5 402 466 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -5 402 466 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -10 254 781 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | | 18 452 358 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 8 197 577 |



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|--------------------|------------------|----------------|
| Lønninger | 1 432 113 | 354 668 |
| Arbeidsgiveravgift | 216 154 | 54 682 |
| Pensjonskostnader | 87 957 | 28 907 |
| Andre ytelser | 10 595 | 3 054 |
| Sum | 1 746 819 | 441 311 |

Selskapet har i 2021 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

| | Daglig leder | Styret |
|-------------------|----------------|----------------|
| Lønn | 910 977 | 468 867 |
| Pensjonskostnader | 87 957 | 0 |
| Sum | 998 934 | 468 867 |

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 27 206.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum |
|------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.21 | 23 192 062 | 130 500 | 23 322 562 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 5 107 995 | 294 471 | 5 402 466 |
| = Anskaffelseskost 31.12.21 | 28 300 057 | 424 971 | 28 725 028 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.21 | 1 078 185 | 39 451 | 1 117 636 |
| = Bokført verdi 31.12.21 | 27 221 872 | 385 520 | 27 607 392 |
| Årets ordinære avskrivninger | 633 941 | 37 281 | 671 222 |
| Økonomisk levetid | 10-20 år | 0-10 år | |

For flere utviklingseiendommer på Fornebu innehar Statsbygg hjemmel etter flyplasstiden, hvorpå eiendommen utvikles med en eller flere fullmakter fra Statsbygg. Dette gjelder den aktuelle eiendommen som omfattes av felt 8.2 ihht. Kommunedelplan 3 (Flytårnet). Eiendommen er avsatt til offentlig formål. Ihht. utbyggingsavtale for Fornebu ligger det til grunn av Bærum kommune skal overta disse eiendommene (som er avsatt til offentlig formål) som et ledd i bidrag til sosial infrastruktur. En unntaksbestemmelse godkjent av Kommunaldepartementet for Bærum kommune da flyplassen ble flyttet til Gardermoen. For felt 8.2, skjedde første del av denne overdragelsen pr. 01.09.2020, hvor Bærum kommune kjøpet selskapet Flytårnet Fornebu AS, som innbefatter samtlige bygninger på eiendommen + 3 meter utenfor bygningskropp (samt det interne gateløpet/ Kulturgaten). Resterende tomteoverdragelse pågår etter det vi er kjent med, mellom OBOS som selger og Bærum kommune som kjøper.



Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Felleskostnader leietakere | 7 025 236 | 1 919 930 |
| Leie lokaler | 2 519 | 0 |
| Leie inventar, datasystemer o.l. | 82 333 | 12 946 |
| Verktøy, inventar o.l. | 62 743 | 44 885 |
| Vedlikehold bygninger | 5 063 673 | 6 422 661 |
| Annen fremmed tjeneste | 846 022 | 801 449 |
| Kontorrekvisita, telefon o.l. | 52 101 | 11 412 |
| Reisekostnader | 294 | 0 |
| Salgs- og reklamekostnader | 47 022 | 12 478 |
| Forsikringspremie | 169 952 | 45 454 |
| Tap på fordringer | -314 087 | 368 021 |
| Annen kostnad | 27 791 | 27 526 |
| Sum annen driftskostnad | 13 065 599 | 9 666 761 |

Note 5 Kundefordringer

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer til pålydende | 4 319 385 | 2 276 783 |
| Avsetning til tap | 53 934 | 368 021 |
| Balanseført verdi av kundefordringer 31.12 | 4 265 451 | 1 908 763 |
| Endring i avsetning til tap | -314 087 | 368 021 |
| Sum kostnadsført tap på krav | -314 087 | 368 021 |

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 574 343 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 574 343 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -4 318 837 | 2 044 112 |
| Permanente forskjeller | 2 365 | 23 710 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -32 502 | 542 829 |
| Skattepliktig inntekt | -4 348 973 | 2 610 650 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 574 343 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 574 343 |

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

| | 2021 | 2020 | Endring |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| Varige driftsmidler | -456 393 | -174 808 | 281 585 |
| Fordringer | -53 934 | -368 021 | -314 087 |
| Sum | -510 327 | -542 829 | -32 502 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -4 348 973 | 0 | 4 348 973 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 4 859 301 | 542 829 | -4 316 472 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2020 | 2 452 976 | 19 156 358 | 10 000 000 | 6 811 593 | 38 420 927 |
| Pr 01.01.2021 | 2 452 976 | 19 156 358 | 10 000 000 | 6 811 593 | 38 420 927 |
| Årets resultat | | | | -4 318 837 | -4 318 837 |
| Kapitalforhøyelse | 10 000 000 | | -10 000 000 | | 0 |
| Pr 31.12.2021 | 12 452 976 | 19 156 358 | 0 | 2 492 756 | 34 102 090 |



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 89 276.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLYTÅRNET FORNEBU AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|----------|--------------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 1 | 12 452 976,0 | 12 452 976 |
| Sum | 1 | | 12 452 976 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|---------------|----------|-----------|-------------|
| Bærum Kommune | 1 | 100,0 | 100,0 |

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2021 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2022 er det lagt opp til en drift som skal skape en bærekraftig økonomi. Selskapet har de siste årene fakturert leietakerne for vesentlig mindre felleskostnader enn hva de faktiske kostnadene har vært. Det arbeides med en fornyelse av dagens leiekontrakter slik at strøm og felleskostnader kan avregnes fra 01.06.2022. En slik løsning vil gi en betydelig reduksjon i selskapets kostnader sammenlignet med nåværende praksis.

Covid19 situasjonen påvirket selskapet særlig i 2020, men situasjonen i 2021 var forholdsvis stabil. Nå synes vi på vei ut av pandemien slik at det kan forsamles folk noe som er svært positivt for aktiviteten og de økonomiske fremtidsutsiktene. Krigen i Ukraina synes å ha stor påvirkning på eks. kraft- og fraktpriser, dermed får dette en indirekte påvirkning for oss med høyere utgifter. Dette er det forsøkt å ta høyde for i budsjettet for 2022, men vi ser at dette kan ha enda større negativ innvirkning på oss, som vil bety at vi får mindre igjen for midlene som investeres.–

Det er en jevn etterspørsel etter lokalene som tilbys, slik at inntektsbilde er positivt. Det var ved overgangen fra gammel eier 01.09.2020 ca. 1000 kvm som var utleid til leietakere ansett utenfor formål. Nå gjenstår ca. 500 kvm, som vil fristilles ila. året. Dette er sentrale gateplanslokaler som kan fylles med aktivitet som vil kunne akselerere det totale tilbudet og dermed attraksjonsverdien på eiendommen. Slik sett ser fremtidsbildet positivt ut.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



DEL 1: STYRETS ORIENTERING

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Bærum kommune overtok selskapet fra OBOS pr. 01.09.2020, og vi har med dette lagt bak oss vårt første hele driftsår. Bærum kommune er eneste aksjonær i selskapet.

Selskapets virksomhet består av drift og utvikling av den historiske bygningsmassen som utgjorde Fornebu Lufthavn frem til 1998. Eiendommen består av 7 ulike bygg, oppført i ulike epoker fra 1940-1969. Totalt 14 000 kvm. I dag huser eiendommen omtrent 130 ulike leietakere, fra enkeltstående kunstnere på 10 kvm til underholdningsproduksjon i hangarene.

ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Samlede driftsinntekter i 2021 var kr 11 153 264. Driftsresultatet for 2021 viser et underskudd på kr 3 659 154 før avskrivninger og et underskudd på kr 4 330 376 etter avskrivninger. Resultat av finansposter er kr 11 539. Ordinært årsresultatet viser et underskudd på kr 3 647 615 før avskrivninger og et underskudd på kr 4 318 837 etter avskrivninger. Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr 40 569 348. Kr 12 961 956 er omløpsmidler, hvorav kr 8 197 577 er bankinnskudd. Egenkapitalen pr. 31.12.2021 er kr 34 102 090.

2021 er det første ordinære driftsåret etter at virksomheten ble overtatt. Grunnlaget for å utarbeide et presist budsjett for 2021 var mangelfullt og vi har i løpet av året fått bedre kjennskap til virksomheten. Det opprinnelige budsjettet for 2021 innebar et planlagt underskudd og resultatet viser et noe større underskudd enn budsjettet.

Årsaken til det negative resultatet skyldes hovedsakelig en underdekning i utfakturerte strøm og felleskostnader til leietakerne. Selskapet har fakturert leietakerne en fastpris på strøm og felleskostnader uten en mulighet til avregning ved årets slutt, grunnet leieavtaler selskapet overtok fra tidligere eier som ikke sikret leietakeres ansvar for del av reelle fellesutgifter. Dette slo svært negativt ut da kraftprisene gjorde et byks i Q3 og Q4. Videre viste det seg å være en skjult vannlekkasje på eiendommen som førte til at avregningen av vann- og avløpskostnader for 2021 ble vesentlig høyere enn i ett normalår. Til sist kan det negative resultatet forklares med økte kostnader knyttet til vedlikehold i forbindelse med flere pågående rehabiliteringsprosjekter på eiendommen. Det har vært et vedlikeholdsetterslep på eiendommen i flere år, som selskapet nå har begynt å hente inn.

Med en høy egenkapitalprosent og god likviditet er soliditeten i selskapet ved inngangen til 2022 god. Bærum kommune har i tillegg besluttet å styrke selskapet med 20 MNOK i 2022, for at selskapet kan ta fatt på de omfattende rehabiliteringsprosjektene vi står foran.

Årsregnskapet er bygget på forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede. Forutsetningen baserer seg på eiers langsiktige ambisjon for både Fornebu og den gamle flytårnbebyggelsen, og at det er stor interesse fra aktører som ønsker å være leietakere på Flytårnet.



Pandemien har i 2021 i liten grad påvirket selskapets økonomi direkte, men den har påvirket våre leietakere.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

| Nøkkeltall | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------|-------------|------------|-----------|
| Leieinntekter | 11 153 264 | 12 520 934 | 9 085 854 |
| Resultat før skatt | - 4 318 837 | 2 044 112 | 854 125 |
| Resultatgrad | - 38,7 % | 16,3 % | 9,4 % |
| Gjeldsgrad | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| EK-rentabilitet | - 11,9 % | 6,3 % | 3,2 % |

Resultatgrad sier noe om hvor mye selskapet sitter igjen med av driftsinntektene (leieinntektene).

Gjeldsgrad sier noe om hvor mye gjeld man har i forhold til egenkapitalen.

Egenkapitalens rentabilitet måler avkastningen på egenkapitalen til selskapet, man ser at denne er relativt lav. Ideelt sett bør denne ligge på +10%.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har vært preget av å være et oppstartsselskap, en eksplorativ prosess med stadig nye oppdagelser og utfordringer som krever raske beslutninger og handling.

I 2021 fortsatte arbeidet med mindre rehabiliteringer av eiendommens 1.etg lokaler inkludert helhetlig skilting inne i Kulturgateløpet. Fasaden på bygg 47 som holdt på å falle ned ble tatt ved årsskifte, og vi har fått kontroll på den generelle HMS og brannikkerheten på eiendommen. Fasaden på Odonata bygget er pusset opp, og nå pågår det utskiftning av taket. Detaljplanlegging er gjort og kontrakter er inngått i andre rehabiliteringsprosjekter som fornyelse av brannalarmanlegg, utskiftning av 60 stk. innvendige branndører, utskiftning av 90 defekte vinduer, samt hangartak på 5000 kvm og flere andre tak. Mange av disse tiltakene har oppstart første kvartal 2022.

Ved Q2 ble avtalen om vaktmestertjenester terminert og ny vaktmester innleid. Dette har hatt betydelig effekt på evnen til å håndtere de løpende utfordringene og leietakermassen. En viktig ressurs for både HMS, branntekniske forhold og eiendomsdrift, og for dialogen med leietakere.

Det har vært jobbet aktivt med nye leietakere på gateplan for å øke aktivitetsnivået i gaten og vår attraktivitet som en destinasjon for kunst og kultur. For det nye året jobbes det med høy prioritet mot å etablere et serveringskonsept inn i gaten. Fremover vil selskapet bla. avholde allmøter for alle leietakere, for å sikre en god dialog med leietakerne om blant annet planlagte og pågående rehabiliteringsarbeider.



Ved utgangen av 2021 ble prosjektleder for rehabilitering anskaffet. Dette styrker arbeidet med planlegging og gjennomføring av både virksomhetskritisk og langsiktige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter. Det bidrar til en viktig avlastning for daglig leder som i større grad kan fokusere på bl.a. driften, kommunikasjon, program og utvikling av konsepter/ utleie.

Selskapet er i en oppstartsfasen og det er behov for å strukturere og styrke selskapets organisasjon for å møte de utfordringene man står overfor.

FREMTIDSUTSIKTER

I kommunens hovedplan for Fornebu er området avsatt til offentlig formål, herunder kunst og kultur. Eiendommen har en sentral beliggenhet innenfor «Flytårnområdet» og vil på sikt bli del av et byområde med kort avstand til t-banen, leiligheter, folkebibliotek, ungdomstilbud, ungdomsskole, videregående skole, butikker, kafeer og annen næringsvirksomhet. Flytårnet vil ha en viktig funksjon for kultur- og næringsliv lokalt, regionalt og nasjonalt

2022 vil preges av strategiarbeid, gjennomføring av akutte rehabiliteringsoppgaver og planlegging av fremtidig oppgradering av eiendommen. I tillegg til ordinær utleie og et program for kulturell aktivitet.

Det arbeides med en fornyelse av dagens leiekontrakter slik at strøm og felleskostnader kan avregnes fra 01.06.2022, jfr. utfordringene i 2021.

Eiendommen har store behov knyttet til drift og rehabilitering. Det foreligger derfor et investeringsbudsjett for 2022 på 23 MNOK som en start på å ta igjen vedlikeholdsetterlepet.

Selskapets inntekter i 2022 er budsjettet til å ligge samlet sett på samme nivå som foregående normalår. Selskapets driftsutgifter vil øke noe fra foregående år, ref. økning i ordinære eierkostnader.

I sum forventes det i 2022 et tilnærmet likt inntektsbilde og et svakt negativt resultat. Dette vil dekkes opp av tidligere opptjent egenkapital.

Det skiller mellom driftsresultat med og uten avskrivninger. Da det vil gjennomføres betydelige investeringer fremover er det viktig for selskapet å vise EBIT og EBITDA.

ØKONOMISKE UTSIKTER

Ved årets slutt var den bokførte egenkapitalandelen på 84,1 %.

Eiendommen har hatt et betydelig forfall og det er stort investeringsbehov. Den største økonomiske risikoen knytter seg til at det de neste årene vil være behov for store investeringer og at det er svært krevende å forutse omfanget og samtidig at det er betydelige kostnadsøkning innen bygg og anlegg. I tillegg kommer også risikoen knyttet til at deler av bygningsmassen må avstenges under rehabilitering. Dette vil også ha økonomiske konsekvenser.



Høye strømutgifter er en utfordring for selskapet. Normalt ved utleie av næringseiendom vil dette dekkes inn over felleskostnadene. Da det er en gammel eiendom med få effektmålere, samt en eiendom med mange leietakere, har det vært vanskelig å fastslå nøyaktig forbruk pr. leietaker. Dette har vært løst ved å anslå en rundsum pr. kvm basert på normale strømpriser. På grunn av avtalenes beskaffenhet og med økende kraftpriser har selskapet måtte dekke tapet. Det jobbes med elektrooppgraderinger som kan tilsi flere effektmålere, samt innføring av ny leiekontraktstypal som sikrer inndekning av strømutgifter. Pr. 01.07.2022 vil dette være kostnadsdekkende for selskapet.

Covid19 situasjonen påvirket selskapet i liten grad samlet sett for 2021, da etterspørselen har vært høy etter lokaler som tilbys.

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko, og har lav kredittrisiko og liten markedsrisiko.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har 1 ansatt. Daglig leder er Rolf Solvik-Nilssen.

Selskapets bygg forvaltes av daglig leder. Daglig leder får bistand fra innleid vaktmester, innleid prosjektleder og innleid regnskapsfører.

Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risiki som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

STYRET

Fra januar 2021 tiltrådte nytt styre bestående av Anne Beate Hovind (leder), Knut Grøholt (nestleder), Jørn Chr. Mortensen (styremedlem) og Øyvind Brandt (styremedlem). Det femte styremedlem Bente Holt Håkonsen kom i mai. Styret ble dermed komplett.

Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Det er styret som har det øverste ansvaret for forvaltningen av selskapet. Det betyr blant annet at styret skal sikre en ansvarlig organisering av virksomheten og fastsette planer, budsjetter og prosedyrer. Styret fører tilsyn med selskapets administrasjon og holder seg orientert om selskapets økonomiske stilling. Dessuten påser styret at virksomhet, regnskap og kapitalforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

STYRETS ARBEID

Det nye styret er godt på plass og det jobbes aktivt med en selskapsstrategi og overordnet konsept for eiendommen, i tillegg til rehabilitering. Det var en målsetting at selskapsstrategien skulle foreligge til nyttår, men fristen har i dialog med eieren Bærum kommune blitt utsatt til juni. Det er gjennomført innspillmøter med leietakere, velforeninger, naboer/ grunneiere, ungdomsrådet, etc. Vi har hatt flere konstruktive dialogmøter med Bærum kommunes administrasjon og eierutvalg, bla. et eget møte i mai og en større befaring på eiendommen i november.



Totalt er det gjennomført 15 styremøter, og det er avholdt 3 strategisamlinger.

Bedriften har ikke egen forskningsaktivitet, men PHD student fra NTNU følger selskapet tett og som skriver oppgave om utvikling av offentlige rom på Fornebu.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har inngått en pensjonsavtale for daglig leder.

MILJØHENSYN YTRE MILJØ

FFAS driver i utgangspunktet ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området. Selskapet har normal renovasjonshåndtering for næringseiendom med sorteringsløsning.

Selskapet har en omfattende aktivitet med renovering av bygningsmassen og det det høyt prioritert å redusere risiko knyttet til ytre miljø til et minimum. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

BÆREKRAFT

Selskapet fokuserer i den løpende driften og strategiarbeidet både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Selskapet følger en egen retningslinje for innkjøp der bærekraft skal vektlegges.

Styret legger frem årsoppgjøret for 2021 under forutsetning om fortsatt drift.

Fornebu den 31.03.2022

Anne Beate Hovind

Styrets leder

.....

Bente Holt Håkonsen

Styremedlem

.....

Knut Olav Grøholt

Nestleder

.....

Jørn Christian Mortensen

Styremedlem

.....



Øyvind Brandt

Styremedlem

.....

Rolf Solvik-Nilsen

Daglig leder

.....



BDO AS
Malmskriverveien 18
1337 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Flytårnet Fornebu AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Flytårnet Fornebu AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 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 revisjonen 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Terje Tvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: 33145-NVPCS-ND04G-CNN66-2NAWO-FWQZ6



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."

Terje Tvedt

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3003934

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 16:25:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 33145-NVPC5-NDO4G-CNN66-2NAWO-FWQZ6

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?

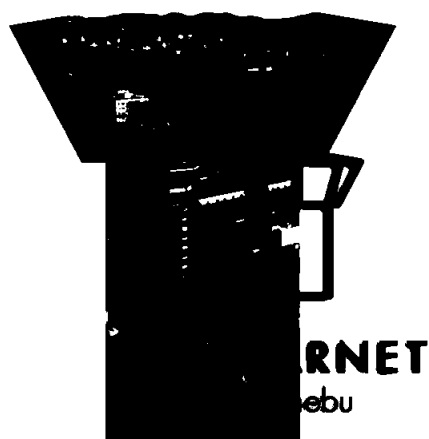
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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/validate>



Årsrapport 2021



Innhold:

1. Styrets orientering
2. Resultatregnskap
3. Balanse
4. Kontantstrømsoppstilling
5. Noter
6. Revisors beretning



DEL 1: STYRETS ORIENTERING

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Bærum kommune overtok selskapet fra OBOS pr. 01.09.2020, og vi har med dette lagt bak oss vårt første hele driftsår. Bærum kommune er eneste aksjonær i selskapet.

Selskapets virksomhet består av drift og utvikling av den historiske bygningsmassen som utgjorde Fornebu Lufthavn frem til 1998. Eiendommen består av 7 ulike bygg, oppført i ulike epoker fra 1940-1969. Totalt 14 000 kvm. I dag huser eiendommen omtrent 130 ulike leietakere, fra enkeltstående kunstnere på 10 kvm til underholdningsproduksjon i hangarene.

ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Samlede driftsinntekter i 2021 var kr 11 153 264. Driftsresultatet for 2021 viser et underskudd på kr 3 659 154 før avskrivninger og et underskudd på kr 4 330 376 etter avskrivninger. Resultat av finansposter er kr 11 539. Ordinært årsresultatet viser et underskudd på kr 3 647 615 før avskrivninger og et underskudd på kr 4 318 837 etter avskrivninger. Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr 40 569 348. Kr 12 961 956 er omløpsmidler, hvorav kr 8 197 577 er bankinnskudd. Egenkapitalen pr. 31.12.2021 er kr 34 102 090.

2021 er det første ordinære driftsåret etter at virksomheten ble overtatt. Grunnlaget for å utarbeide et presist budsjett for 2021 var mangelfullt og vi har i løpet av året fått bedre kjennskap til virksomheten. Det opprinnelige budsjettet for 2021 innebar et planlagt underskudd og resultatet viser et noe større underskudd enn budsjettet.

Årsaken til det negative resultatet skyldes hovedsakelig en underdekning i utfakturerte strøm og felleskostnader til leietakerne. Selskapet har fakturert leietakerne en fastpris på strøm og felleskostnader uten en mulighet til avregning ved årets slutt, grunnet leieavtaler selskapet overtok fra tidligere eier som ikke sikret leietakeres ansvar for del av reelle fellesutgifter. Dette slo svært negativt ut da kraftprisene gjorde et byks i Q3 og Q4. Videre viste det seg å være en skjult vannlekkasje på eiendommen som førte til at avregningen av vann- og avløpskostnader for 2021 ble vesentlig høyere enn i ett normalår. Til sist kan det negative resultatet forklares med økte kostnader knyttet til vedlikehold i forbindelse med flere pågående rehabiliteringsprosjekter på eiendommen. Det har vært et vedlikeholdsetterslep på eiendommen i flere år, som selskapet nå har begynt å hente inn.

Med en høy egenkapitalprosent og god likviditet er soliditeten i selskapet ved inngangen til 2022 god. Bærum kommune har i tillegg besluttet å styrke selskapet med 20 MNOK i 2022, for at selskapet kan ta fatt på de omfattende rehabiliteringsprosjektene vi står foran.

Årsregnskapet er bygget på forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede. Forutsetningen baserer seg på eiers langsiktige ambisjon for både Fornebu og den gamle flytårnbebyggelsen, og at det er stor interesse fra aktører som ønsker å være leietakere på Flytårnet.



Pandemien har i 2021 i liten grad påvirket selskapets økonomi direkte, men den har påvirket våre leietakere.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

| Nøkkeltall | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------|-------------|------------|-----------|
| Leieinntekter | 11 153 264 | 12 520 934 | 9 085 854 |
| Resultat før skatt | - 4 318 837 | 2 044 112 | 854 125 |
| Resultatgrad | - 38,7 % | 16,3 % | 9,4 % |
| Gjeldsgrad | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| EK-rentabilitet | - 11,9 % | 6,3 % | 3,2 % |

Resultatgrad sier noe om hvor mye selskapet sitter igjen med av driftsinntektene (leieinntektene).

Gjeldsgrad sier noe om hvor mye gjeld man har i forhold til egenkapitalen.

Egenkapitalens rentabilitet måler avkastningen på egenkapitalen til selskapet, man ser at denne er relativt lav. Ideelt sett bør denne ligge på +10%.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har vært preget av å være et oppstartsselskap, en eksplorativ prosess med stadig nye oppdagelser og utfordringer som krever raske beslutninger og handling.

I 2021 fortsatte arbeidet med mindre rehabiliteringer av eiendommens 1.etg lokaler inkludert helhetlig skilting inne i Kulturgateløpet. Fasaden på bygg 47 som holdt på å falle ned ble tatt ved årsskifte, og vi har fått kontroll på den generelle HMS og brannikkerheten på eiendommen. Fasaden på Odonata bygget er pusset opp, og nå pågår det utskiftning av taket. Detaljplanlegging er gjort og kontrakter er inngått i andre rehabiliteringsprosjekter som fornyelse av brannalarmanlegg, utskiftning av 60 stk. innvendige branndører, utskiftning av 90 defekte vinduer, samt hangartak på 5000 kvm og flere andre tak. Mange av disse tiltakene har oppstart første kvartal 2022.

Ved Q2 ble avtalen om vaktmestertjenester terminert og ny vaktmester innleid. Dette har hatt betydelig effekt på evnen til å håndtere de løpende utfordringene og leietakermassen. En viktig ressurs for både HMS, branntekniske forhold og eiendomsdrift, og for dialogen med leietakere.

Det har vært jobbet aktivt med nye leietakere på gateplan for å øke aktivitetsnivået i gaten og vår attraktivitet som en destinasjon for kunst og kultur. For det nye året jobbes det med høy prioritet mot å etablere et serveringskonsept inn i gaten. Fremover vil selskapet bla. avholde allmøter for alle leietakere, for å sikre en god dialog med leietakerne om blant annet planlagte og pågående rehabiliteringsarbeider.



Ved utgangen av 2021 ble prosjektleder for rehabilitering anskaffet. Dette styrker arbeidet med planlegging og gjennomføring av både virksomhetskritisk og langsiktige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter. Det bidrar til en viktig avlastning for daglig leder som i større grad kan fokusere på bl.a. driften, kommunikasjon, program og utvikling av konsepter/ utleie.

Selskapet er i en oppstartsfasen og det er behov for å strukturere og styrke selskapets organisasjon for å møte de utfordringene man står overfor.

FREMTIDSUTSIKTER

I kommunens hovedplan for Fornebu er området avsatt til offentlig formål, herunder kunst og kultur. Eiendommen har en sentral beliggenhet innenfor «Flytårnområdet» og vil på sikt bli del av et byområde med kort avstand til t-banen, leiligheter, folkebibliotek, ungdomstilbud, ungdomsskole, videregående skole, butikker, kafeer og annen næringsvirksomhet. Flytårnet vil ha en viktig funksjon for kultur- og næringsliv lokalt, regionalt og nasjonalt

2022 vil preges av strategiarbeid, gjennomføring av akutte rehabiliteringsoppgaver og planlegging av fremtidig oppgradering av eiendommen. I tillegg til ordinær utleie og et program for kulturell aktivitet.

Det arbeides med en fornyelse av dagens leiekontrakter slik at strøm og felleskostnader kan avregnes fra 01.06.2022, jfr. utfordringene i 2021.

Eiendommen har store behov knyttet til drift og rehabilitering. Det foreligger derfor et investeringsbudsjett for 2022 på 23 MNOK som en start på å ta igjen vedlikeholdsetterlepet.

Selskapets inntekter i 2022 er budsjettert til å ligge samlet sett på samme nivå som foregående normalår. Selskapets driftsutgifter vil øke noe fra foregående år, ref. økning i ordinære eierkostnader.

I sum forventes det i 2022 et tilnærmet likt inntektsbilde og et svakt negativt resultat. Dette vil dekkes opp av tidligere opptjent egenkapital.

Det skiller mellom driftsresultat med og uten avskrivninger. Da det vil gjennomføres betydelige investeringer fremover er det viktig for selskapet å vise EBIT og EBITDA.

ØKONOMISKE UTSIKTER

Ved årets slutt var den bokførte egenkapitalandelen på 84,1 %.

Eiendommen har hatt et betydelig forfall og det er stort investeringsbehov. Den største økonomiske risikoen knytter seg til at det de neste årene vil være behov for store investeringer og at det er svært krevende å forutse omfanget og samtidig at det er betydelige kostnadsøkning innen bygg og anlegg. I tillegg kommer også risikoen knyttet til at deler av bygningsmassen må avstenges under rehabilitering. Dette vil også ha økonomiske konsekvenser.



Høye strømutgifter er en utfordring for selskapet. Normalt ved utleie av næringseiendom vil dette dekkes inn over felleskostnadene. Da det er en gammel eiendom med få effektmålere, samt en eiendom med mange leietakere, har det vært vanskelig å fastslå nøyaktig forbruk pr. leietaker. Dette har vært løst ved å anslå en rundsum pr. kvm basert på normale strømpriser. På grunn av avtalenes beskaffenhet og med økende kraftpriser har selskapet måtte dekke tapet. Det jobbes med elektrooppgraderinger som kan tilsi flere effektmålere, samt innføring av ny leiekontraktstypal som sikrer inndekning av strømutgifter. Pr. 01.07.2022 vil dette være kostnadsdekkende for selskapet.

Covid19 situasjonen påvirket selskapet i liten grad samlet sett for 2021, da etterspørselen har vært høy etter lokaler som tilbys.

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko, og har lav kredittrisiko og liten markedsrisiko.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har 1 ansatt. Daglig leder er Rolf Solvik-Nilssen.

Selskapets bygg forvaltes av daglig leder. Daglig leder får bistand fra innleid vaktmester, innleid prosjektleder og innleid regnskapsfører.

Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risiki som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

STYRET

Fra januar 2021 tiltrådte nytt styre bestående av Anne Beate Hovind (leder), Knut Grøholt (nestleder), Jørn Chr. Mortensen (styremedlem) og Øyvind Brandt (styremedlem). Det femte styremedlem Bente Holt Håkonsen kom i mai. Styret ble dermed komplett.

Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Det er styret som har det øverste ansvaret for forvaltningen av selskapet. Det betyr blant annet at styret skal sikre en ansvarlig organisering av virksomheten og fastsette planer, budsjetter og prosedyrer. Styret fører tilsyn med selskapets administrasjon og holder seg orientert om selskapets økonomiske stilling. Dessuten påser styret at virksomhet, regnskap og kapitalforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

STYRETS ARBEID

Det nye styret er godt på plass og det jobbes aktivt med en selskapsstrategi og overordnet konsept for eiendommen, i tillegg til rehabilitering. Det var en målsetting at selskapsstrategien skulle foreligge til nyttår, men fristen har i dialog med eieren Bærum kommune blitt utsatt til juni. Det er gjennomført innspillmøter med leietakere, velforeninger, naboer/ grunneiere, ungdomsrådet, etc. Vi har hatt flere konstruktive dialogmøter med Bærum kommunes administrasjon og eierutvalg, bla. et eget møte i mai og en større befaring på eiendommen i november.



Totalt er det gjennomført 15 styremøter, og det er avholdt 3 strategisamlinger.

Bedriften har ikke egen forskningsaktivitet, men PHD student fra NTNU følger selskapet tett og som skriver oppgave om utvikling av offentlige rom på Fornebu.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har inngått en pensjonsavtale for daglig leder.

MILJØHENSYN YTRE MILJØ

FFAS driver i utgangspunktet ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området. Selskapet har normal renovasjonshåndtering for næringseiendom med sorteringsløsning.

Selskapet har en omfattende aktivitet med renovering av bygningsmassen og det det høyt prioritert å redusere risiko knyttet til ytre miljø til et minimum. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

BÆREKRAFT

Selskapet fokuserer i den løpende driften og strategiarbeidet både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Selskapet følger en egen retningslinje for innkjøp der bærekraft skal vektlegges.

Styret legger frem årsoppgjøret for 2021 under forutsetning om fortsatt drift.

Fornebu den 30.03.2022

Anne Beate Hovind

Styrets leder

.....

Bente Holt Håkonsen

Styremedlem

.....

Knut Olav Grøholt

Nestleder

.....

Jørn Christian Mortensen

Styremedlem

.....



Øyvind Brandt

Styremedlem

.....

Rolf Solvik-Nilssen

Daglig leder

.....



RESULTATREGNSKAP

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2021 | 2020 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekt | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Sum driftsinntekter | | 11 153 264 | 12 520 934 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 746 819 | 441 311 |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 671 222 | 446 414 |
| Annen driftskostnad | 2, 4, 5 | 13 065 599 | 9 666 761 |
| Sum driftskostnader | | 15 483 640 | 10 554 487 |
| Driftsresultat | | -4 330 376 | 1 966 448 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 240 | 78 277 |
| Annen finansinntekt | | 327 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 27 | 613 |
| Resultat av finansposter | | 11 539 | 77 664 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 318 837 | 2 044 112 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 0 | 574 343 |
| Ordinært resultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Årsresultat | | -4 318 837 | 1 469 769 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -4 318 837 | 1 469 769 |
| Sum overføringer | | -4 318 837 | 1 469 769 |



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 27 221 872 | 22 747 818 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 385 520 | 128 330 |
| Sum varige driftsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |
| Sum anleggsmidler | | 27 607 392 | 22 876 148 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 5 | 4 265 451 | 1 908 763 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 498 928 | 617 242 |
| Sum fordringer | | 4 764 379 | 2 526 005 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 8 197 577 | 18 452 358 |
| Sum omløpsmidler | | 12 961 956 | 20 978 362 |
| Sum eiendeler | | 40 569 348 | 43 854 510 |



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 7, 9 | 12 452 976 | 2 452 976 |
| Overkurs | 7 | 19 156 358 | 19 156 358 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 0 | 10 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 31 609 334 | 31 609 334 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 7, 10 | 2 492 756 | 6 811 593 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 492 756 | 6 811 593 |
| Sum egenkapital | | 34 102 090 | 38 420 927 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 396 555 | 1 017 303 |
| Betalbar skatt | 6 | 0 | 574 343 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 423 795 | 68 889 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 646 908 | 3 773 049 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 467 258 | 5 433 583 |
| Sum gjeld | | 6 467 258 | 5 433 583 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 40 569 348 | 43 854 510 |

Bærum, 30.03.2022
Styret i Flytårnet Fornebu AS

Anne Beate Hovind
Styreleder

Knut Olav Grøholt
Nestleder

Jørn Christian Mortensen
Styremedlem

Øyvind Brandt
Styremedlem

Bente Holt Håkonsen
Styremedlem

Rolf Solvik-Nilssen
Daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

FLYTÅRNET FORNEBU AS

| | Note | 2021 |
|--|------|-------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | |
| Resultat før skattekostnad | | -4 318 837 |
| Periodens betalte skatt | | 574 343 |
| Ordinære avskrivninger | | 671 222 |
| Endring i kundefordringer | | -2 356 688 |
| Endring i leverandørgjeld | | 379 253 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | 1 347 079 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -4 852 314 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | | 5 402 466 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -5 402 466 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -10 254 781 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | | 18 452 358 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 8 197 577 |



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|--------------------|------------------|----------------|
| Lønninger | 1 432 113 | 354 668 |
| Arbeidsgiveravgift | 216 154 | 54 682 |
| Pensjonskostnader | 87 957 | 28 907 |
| Andre ytelser | 10 595 | 3 054 |
| Sum | 1 746 819 | 441 311 |

Selskapet har i 2021 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

| | Daglig leder | Styret |
|-------------------|----------------|----------------|
| Lønn | 910 977 | 468 867 |
| Pensjonskostnader | 87 957 | 0 |
| Sum | 998 934 | 468 867 |

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 27 206.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.21 | 23 192 062 | 130 500 | 23 322 562 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 5 107 995 | 294 471 | 5 402 466 |
| = Anskaffelseskost 31.12.21 | 28 300 057 | 424 971 | 28 725 028 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.21 | 1 078 185 | 39 451 | 1 117 636 |
| = Bokført verdi 31.12.21 | 27 221 872 | 385 520 | 27 607 392 |
| Årets ordinære avskrivninger | 633 941 | 37 281 | 671 222 |
| Økonomisk levetid | 10-20 år | 0-10 år | |

For flere utviklingseiendommer på Fornebu innehar Statsbygg hjemmel etter flyplasstiden, hvorpå eiendommen utvikles med en eller flere fullmakter fra Statsbygg. Dette gjelder den aktuelle eiendommen som omfattes av felt 8.2 ihht. Kommunedelplan 3 (Flytårnet). Eiendommen er avsatt til offentlig formål. Ihht. utbyggingsavtale for Fornebu ligger det til grunn av Bærum kommune skal overta disse eiendommene (som er avsatt til offentlig formål) som et ledd i bidrag til sosial infrastruktur. En unntaksbestemmelse godkjent av Kommunaldepartementet for Bærum kommune da flyplassen ble flyttet til Gardermoen. For felt 8.2, skjedde første del av denne overdragelsen pr. 01.09.2020, hvor Bærum kommune kjøpet selskapet Flytårnet Fornebu AS, som innbefatter samtlige bygninger på eiendommen + 3 meter utenfor bygningskropp (samt det interne gateløpet/ Kulturgaten). Resterende tomteoverdragelse pågår etter det vi er kjent med, mellom OBOS som selger og Bærum kommune som kjøper.



Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Felleskostnader leietakere | 7 025 236 | 1 919 930 |
| Leie lokaler | 2 519 | 0 |
| Leie inventar, datasystemer o.l. | 82 333 | 12 946 |
| Verktøy, inventar o.l. | 62 743 | 44 885 |
| Vedlikehold bygninger | 5 063 673 | 6 422 661 |
| Annen fremmed tjeneste | 846 022 | 801 449 |
| Kontorrekvisita, telefon o.l. | 52 101 | 11 412 |
| Reisekostnader | 294 | 0 |
| Salgs- og reklamekostnader | 47 022 | 12 478 |
| Forsikringspremie | 169 952 | 45 454 |
| Tap på fordringer | -314 087 | 368 021 |
| Annen kostnad | 27 791 | 27 526 |
| Sum annen driftskostnad | 13 065 599 | 9 666 761 |

Note 5 Kundefordringer

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Kundefordringer til pålydende | 4 319 385 | 2 276 783 |
| Avsetning til tap | 53 934 | 368 021 |
| Balansført verdi av kundefordringer 31.12 | 4 265 451 | 1 908 763 |
| Endring i avsetning til tap | -314 087 | 368 021 |
| Sum kostnadsført tap på krav | -314 087 | 368 021 |

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 574 343 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 574 343 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -4 318 837 | 2 044 112 |
| Permanente forskjeller | 2 365 | 23 710 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -32 502 | 542 829 |
| Skattepliktig inntekt | -4 348 973 | 2 610 650 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 574 343 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 574 343 |

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

| | 2021 | 2020 | Endring |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| Varige driftsmidler | -456 393 | -174 808 | 281 585 |
| Fordringer | -53 934 | -368 021 | -314 087 |
| Sum | -510 327 | -542 829 | -32 502 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -4 348 973 | 0 | 4 348 973 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 4 859 301 | 542 829 | -4 316 472 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2020 | 2 452 976 | 19 156 358 | 10 000 000 | 6 811 593 | 38 420 927 |
| Pr 01.01.2021 | 2 452 976 | 19 156 358 | 10 000 000 | 6 811 593 | 38 420 927 |
| Årets resultat | | | | -4 318 837 | -4 318 837 |
| Kapitalforhøyelse | 10 000 000 | | -10 000 000 | | 0 |
| Pr 31.12.2021 | 12 452 976 | 19 156 358 | 0 | 2 492 756 | 34 102 090 |



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 89 276.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLYTÅRNET FORNEBU AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|----------|--------------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 1 | 12 452 976,0 | 12 452 976 |
| Sum | 1 | | 12 452 976 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|---------------|----------|-----------|-------------|
| Bærum Kommune | 1 | 100,0 | 100,0 |

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2021 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2022 er det lagt opp til en drift som skal skape en bærekraftig økonomi. Selskapet har de siste årene fakturert leietakerne for vesentlig mindre felleskostnader enn hva de faktiske kostnadene har vært. Det arbeides med en fornyelse av dagens leiekontrakter slik at strøm og felleskostnader kan avregnes fra 01.06.2022. En slik løsning vil gi en betydelig reduksjon i selskapets kostnader sammenlignet med nåværende praksis.

Covid19 situasjonen påvirket selskapet særlig i 2020, men situasjonen i 2021 var forholdsvis stabil. Nå synes vi på vei ut av pandemien slik at det kan forsamles folk noe som er svært positivt for aktiviteten og de økonomiske fremtidsutsiktene. Krigen i Ukraina synes å ha stor påvirkning på eks. kraft- og fraktpriser, dermed får dette en indirekte påvirkning for oss med høyere utgifter. Dette er det forsøkt å ta høyde for i budsjettet for 2022, men vi ser at dette kan ha enda større negativ innvirkning på oss, som vil bety at vi får mindre igjen for midlene som investeres.–

Det er en jevn etterspørsel etter lokalene som tilbys, slik at inntektsbilde er positivt. Det var ved overgangen fra gammel eier 01.09.2020 ca. 1000 kvm som var utleid til leietakere ansett utenfor formål. Nå gjenstår ca. 500 kvm, som vil fristilles ila. året. Dette er sentrale gateplanslokaler som kan fylles med aktivitet som vil kunne akselerere det totale tilbudet og dermed attraksjonsverdien på eiendommen. Slik sett ser fremtidsbildet positivt ut.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



BDO AS
Malmskriverveien 18
1337 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Flytårnet Fornebu AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Flytårnet Fornebu AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 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 revisjonen 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Terje Tvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: 33145-NVPCS-ND04G-CNN66-2NAWO-FWQZ6



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."

Terje Tvedt

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3003934

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 16:25:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 33145-NVPC5-NDO4G-CNN66-2NAWO-FWQZ6

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/validate>