



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 051 635
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FACTS FINN AS
Forretningsadresse:	St. Olavs plass 1 0165 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Finn Asbjørn Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.09.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	62 138	45 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>62 138</b>	<b>45 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62 138</b>	<b>-45 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			20 000 000
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>20 000 000</b>
Annen rentekostnad		53	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-53</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 191</b>	<b>19 954 543</b>
Skattekostnad på resultat	2	-13 670	121 999
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-48 521	9 832 544
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	188 161	188 161
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 161</b>	<b>188 161</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 161</b>	<b>188 161</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	15 000 000	20 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	76 757	34 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>76 757</b>	<b>34 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 076 757</b>	<b>20 034 447</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 264 918</b>	<b>20 222 608</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		259 979	259 979



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>289 979</b>	<b>289 979</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 652 617	14 701 138
Ikke registrert kapitalforhøyelse		30 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 682 617</b>	<b>14 701 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>14 972 596</b>	<b>14 991 117</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		132 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>132 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>132 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 500	
Betalbar skatt	2	118 330	22 999
Kortsiktig konserngjeld		126 492	76 492
Annen kortsiktig gjeld			5 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>292 322</b>	<b>5 099 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>292 322</b>	<b>5 231 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 264 918</b>	<b>20 222 608</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		59 768 332	
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 768 332</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		7 863 182	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		752 489	
Annen driftskostnad		5 585 180	
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 200 851</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>45 567 481</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		-8 011 000	
Annen renteinntekt		466 943	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-7 544 057</b>	
Annen rentekostnad		26 607 288	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 607 288</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-34 151 345</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 416 136</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 577 373	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 838 763</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 838 763</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 838 763</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>8 838 763</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		8 838 763	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 838 763</b>	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 929 618 000	
Maskiner og anlegg		2 789 644	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 932 407 644</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 932 407 644</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 525 024	
Andre kortsiktige fordringer		13 720 982	
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 246 006</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		54 021 459	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>54 021 459</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>71 267 465</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 003 675 109</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital		86 403 107	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 403 107</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 433 107</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		289 221 787	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>289 221 787</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212 850 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>212 850 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>502 071 787</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		778 617 212	
Leverandørgjeld		44 992 316	
Betalbar skatt		323 354	
Skyldig offentlige avgifter		1 347 080	
Utbytte		2 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		22 198 844	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>849 478 806</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 351 550 593</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 437 983 700</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469133

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 051 635  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FACTS FINN AS  
Forretningsadresse: St. Olavs plass 1  
0165 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Asbjørn Strøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023

---

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



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	62 138	45 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>62 138</b>	<b>45 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62 138</b>	<b>-45 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			20 000 000
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>20 000 000</b>
Annen rentekostnad		53	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-53</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	2	-13 670	121 999
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-48 521	9 832 544
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 521</b>	<b>19 832 544</b>



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 188 161 188 161

Investering i annet

foretak i samme konsern 4

Lån til foretak i samme

konsern 5

**Sum finansielle anleggsmidler** 188 161 188 161

**Sum anleggsmidler** 188 161 188 161

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer 5 15 000 000 20 000 000

**Sum fordringer** 15 000 000 20 000 000

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 6 76 757 34 447

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** 76 757 34 447

**Sum omløpsmidler** 15 076 757 20 034 447

**SUM EIENDELER** 15 264 918 20 222 608

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 7

Overkurs 259 979 259 979

**Sum innskutt egenkapital** 289 979 289 979

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 14 652 617 14 701 138

Ikke registrert

kapitalforhøyelse 30 000



Sum opptjent egenkapital		14 682 617	14 701 138
Sum egenkapital	3	14 972 596	14 991 117
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		132 000
Sum avsetninger for forpliktelses			132 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	132 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 500	
Betalbar skatt	2	118 330	22 999
Kortsiktig konserngjeld		126 492	76 492
Annen kortsiktig gjeld			5 000 000
Sum kortsiktig gjeld		292 322	5 099 491
Sum gjeld		292 322	5 231 491
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 264 918</b>	<b>20 222 608</b>



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		59 768 332	
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 768 332</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		7 863 182	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		752 489	
Annen driftskostnad		5 585 180	
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 200 851</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>45 567 481</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		-8 011 000	
Annen renteinntekt		466 943	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-7 544 057</b>	
Annen rentekostnad		26 607 288	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 607 288</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-34 151 345</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 416 136</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 577 373	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 838 763</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 838 763</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 838 763</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>8 838 763</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		8 838 763	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 838 763</b>	



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1 929 618 000

Maskiner og anlegg

2 789 644

Sum varige driftsmidler

1 932 407 644

Sum anleggsmidler

1 932 407 644

0

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

3 525 024

Andre kortsiktige

fordringer

13 720 982

Sum fordringer

17 246 006

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

54 021 459

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

54 021 459

Sum omløpsmidler

71 267 465

0

SUM EIENDELER

2 003 675 109

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

30 000

Sum innskutt egenkapital

30 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

86 403 107

Sum opptjent egenkapital

86 403 107

Sum egenkapital

86 433 107

0

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	289 221 787	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>289 221 787</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	212 850 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>212 850 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>502 071 787</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Sertifikatlån	778 617 212	
Leverandørgjeld	44 992 316	
Betalbar skatt	323 354	
Skyldig offentlige avgifter	1 347 080	
Utbytte	2 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	22 198 844	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>849 478 806</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 351 550 593</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 437 983 700</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Facts Finn AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Facts Finn AS' årsregnskap, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Facts Finn AS per 31. desember 2022 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Facts Finn AS per 31. desember 2022 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



## Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.



- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet, konsernet eller begge ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

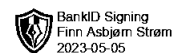
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokførings-skikk i Norge.

Mo i Rana, 02.05.2023  
Helgeland Revisjon AS

  
Tonje Olsen  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2022

## Facts Finn AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 923 051 635**



<b>Resultatregnskap</b>			
Facts Finn AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftskostnad	1	62 138	45 457
Sum driftskostnader		<u>62 138</u>	<u>45 457</u>
Driftsresultat		<u>-62 138</u>	<u>-45 457</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	20 000 000
Annen rentekostnad		53	0
Resultat av finansposter		<u>-53</u>	<u>20 000 000</u>
Resultat før skattekostnad		-62 191	19 954 543
Skattekostnad på resultat	2	-13 670	121 999
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<u><b>-48 521</b></u>	<u><b>19 832 544</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-48 521	9 832 544
Sum overføringer		<u>-48 521</u>	<u>19 832 544</u>



<b>Balanse</b>			
Facts Finn AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	188 161	188 161
Sum finansielle anleggsmidler		<u>188 161</u>	<u>188 161</u>
Sum anleggsmidler		<u>188 161</u>	<u>188 161</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Konsernfordringer	5	15 000 000	20 000 000
Sum fordringer		<u>15 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	76 757	34 447
Sum omløpsmidler		<u>15 076 757</u>	<u>20 034 447</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>15 264 918</u>	<u>20 222 608</u>

**Balanse**

## Facts Finn AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Overkurs		259 979	259 979
Sum innskutt egenkapital		<u>289 979</u>	<u>289 979</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 652 617	14 701 138
Ikke registrert kapitalforhøyelse		30 000	0
Sum opptjent egenkapital		<u>14 682 617</u>	<u>14 701 138</u>
Sum egenkapital	3	<u>14 972 596</u>	<u>14 991 117</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	0	132 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 500	0
Betalbar skatt	2	118 330	22 999
Konserngjeld		126 492	76 492
Annen kortsiktig gjeld		0	5 000 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>292 322</u>	<u>5 099 491</u>
Sum gjeld		<u>292 322</u>	<u>5 231 491</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>15 264 918</u>	<u>20 222 608</u>

Oslo, 26.04.2023  
Styret i Facts Finn AS

\_\_\_\_\_  
Finn Asbjørn Strøm  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

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

### 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 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.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital. Sammenligningstall er i denne forbindelse også reklassifisert, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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.

### Konsernbidrag

Konsernbidrag til øvrige konsernselskaper (morselskap og søsterselskap) ansees som en egenkapitaltransaksjon. Avgitt konsernbidrag, med fradrag for skatt, er derfor ført via disponeringer og overføringer (fra annen egenkapital). Konsernbidrag er regnskapsført som en balansetransaksjon samme år som det er medtatt i mottakers regnskap.

### Konserntilhørighet

Det utarbeides ikke konsernregnskap for underkonsernet. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Facts Finn AS (org.nr 923 051 635) med forretningsadresse St. Olavs plass 1, 0165 Oslo.

## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	118 330	22 999
Endring i utsatt skatt	-132 000	99 000
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-13 670</b>	<b>121 999</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-62 191	19 954 543
Permanente forskjeller	600 053	-19 850 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>537 862</b>	<b>104 543</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	141 329	22 999
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-22 999	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>118 330</b>	<b>22 999</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Inntektsført avsatt utbytte	0	600 000	600 000
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>132 000</b>	<b>132 000</b>

## Note 3 Egenkapital

	<b>Aksje-kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital Pr. 01.01.2022	30 000	259 979	14 701 138	14 991 117
Årets resultat			-48 521	-48 521
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>259 979</b>	<b>14 652 617</b>	<b>14 942 596</b>



## Note 4 Investering i aksjer

	Forr. -kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi
Facts Holding AS	Oslo	14%	100%	188 161
<b>Totalt</b>				<b>188 161</b>

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	15 000 000	20 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	126 492	76 492
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126 492</b>	<b>76 492</b>

## Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Facts Finn AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

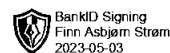
## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Finn Asbjørn Strøm	100	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Finn Asbjørn Strøm	styreleder	100
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>100</b>



# Konsernregnskap 2022 Facts Finn AS

**Konsernregnskap  
Årsberetning  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning**

**Org.nr.: 923 051 635**

## Årsberetning for 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

Facts Finn AS er et investeringsselskap beliggende i Oslo. Facts Finn AS ble stiftet i 2019. Selskapet eier 14 % av aksjene i Facts Holding AS som igjen eier 80% av aksjene i Seff Holding AS. Seff Holding eier aksjer i andre selskaper med virksomhet innenfor eiendomsutvikling for salg og utleie. Blant annet leies lokaler ut til hotell.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Facts Finn AS har ingen omsetning. Konsernet har hatt en omsetning på MNOK 59,8 (MNOK 61,1). Årsresultatet for konsernet for 2022 ble MNOK 8,8 (MNOK 215,5). Verdien for eiendommene pr 31.12.2022 er på MNOK 1 932 (MNOK 1 723)

Konsernet har en total kapital på MNOK 2 004 (MNOK 1 767). Egenkapitalandelen pr 31.12.2022 er 32,5 % (36,5%). Likviditeten er tilfredsstillende. Utviklingen i omsetning og egenkapitalandelen er god og som forventet. Styret i konsernet har store forventninger til resultatene i årene som kommer. Det er inngått langsiktige leiekontrakter som vil gi stabile og økte utleieinntekter fremover. Prosjektinntekter vil også i fremtiden variere basert på de prosjekter som til enhver tid er i gang.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

#### *Finansiell risiko*

Konsernet har opplåning fra kredittinstitusjoner. Disse har vurdert at de har betryggende sikkerhet i verdien av eiendommene. Selskapet har ingen belåning eller andre posisjoner/ transaksjoner i valuta. Slik styret ser det er det ingen annen finansiell risiko.

#### *Markedsrisiko*

Etter styrets oppfatning er det liten markedsrisiko knyttet til konsernet.

#### *Likviditetsrisiko*

Konsernets likviditet anses tilfredsstillende. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er positiv med MNOK 36,2 (MNOK 28,8). Forskjellen mellom driftsresultat og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes verdiendring investeringseiendommer og gevinst ved salg av leiligheter.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ingen forskning- og utviklingsaktiviteter.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for Facts Finn AS og for konsernet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.



## **Arbeidsmiljø**

Det er ingen ansatte i morselskapet Facts Finn AS. I konsernet er det kun ansatte i Seff Holding AS. Sykefraværet i selskapet var i 2022 minimalt.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

## **Likestilling**

Konsernet har pr. utgangen av året 5 ansatte. Fire menn og en kvinne. Konsernet har som policy at arbeid av lik verdi skal gi lik lønn uavhengig av kjønn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn.

## **Tiltak for å hindre diskriminering mv.**

Konsernet arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

## **Ytre miljø**

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriftene i konsernet forurenser ikke det ytre miljø.

Vi har startet arbeidet med aktsomhetsvurderinger etter kravene i Åpenhetsloven. Vi gjennomfører fortløpende vurderinger av leverandører, forretningspartnere og internt i samsvar med OECDs retningslinjer.

I henhold til loven vil vi innen 30 Juni 2023 offentliggjøre en årlig redegjørelse for vårt arbeid med aktsomhetsvurderinger på vår hjemmeside. Du og alle har ved skriftlig forespørsel rett på informasjon om hvordan vi håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser. Ved spørsmål om vårt arbeid knyttet til aktsomhetsvurderinger, ta kontakt på mail. Vi vil som hovedregel besvare forespørsler innen tre uker fra mottak.

Selskapet/konsernet har ikke styreansvarforsikring for styrets medlemmer og daglig leder

## **Fremtidig utvikling**

Styret jobber kontinuerlig med å utvikle konsernet og skape attraktive bygg for nye leietakere.

## **Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponeringen**

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Oslo, 26.04.2023

---

Finn Asbjørn Strøm  
Styreleder



<b>Resultatregnskap</b>			
Facts Finn AS - konsern			
	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter	5	59 768 332	59 248 916
Gevinst/tap v/salg av investeringseiendom		-	1 887 317
Annen driftsinntekt		-	-
Sum driftsinntekter		<b>59 768 332</b>	<b>61 136 233</b>
Lønnskostnad	10, 17	7 863 182	6 913 230
Avskrivning av driftsmidler	4	752 489	677 706
Annen driftskostnad	17	5 585 180	27 014 922
Sum driftskostnader		<b>14 200 851</b>	<b>34 605 858</b>
Driftsresultat før verdiendringer		<b>45 567 481</b>	<b>26 530 375</b>
Verdiendringer investeringseiendommer	5	-8 011 000	266 854 000
Driftsresultat		<b>37 556 480</b>	<b>293 384 374</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter	13	466 943	383 909
Rentekostnader	13	-26 607 288	-17 208 868
Resultat av finansposter		<b>-26 140 345</b>	<b>-16 824 959</b>
Resultat før skattekostnad		11 416 135	276 559 415
Skattekostnad	7	-2 577 372	-61 029 088
Årsresultat		<b>8 838 763</b>	<b>215 530 327</b>
<b>Årsresultatet tilordnes:</b>			
Aksjonærene i morselskapet		946 239	23 983 904
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7 892 524	191 546 423
Sum tilordnet		<b>8 838 763</b>	<b>215 530 327</b>

Side 1



<b>Utvidet resultat</b>			
Facts Finn AS - konsern			
	Note	2022	2021
Årsresultat		8 838 763	215 530 327
Øvrig resultatелеment som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
Øvrige resultatелеment som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>8 838 763</b>	<b>215 530 327</b>
<b>Totalresultatet tilordnes:</b>			
Aksjonærene i morselskapet		946 239	23 983 904
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7 892 524	191 546 423
<b>Sum tilordnet</b>		<b>8 838 763</b>	<b>215 530 327</b>

Side 2



<b>Balanse</b>			
Facts Finn AS - konsern			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer	3, 5, 13	1 929 618 000	1 721 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	<u>2 789 644</u>	<u>2 721 646</u>
Sum varige driftsmidler		<b>1 932 407 644</b>	<b>1 723 721 646</b>
Sum anleggsmidler		<b>1 932 407 644</b>	<b>1 723 721 646</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 18	3 525 024	394 367
Andre kortsiktige fordringer	3, 15, 18	<u>13 720 981</u>	<u>5 259 286</u>
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 246 005</b>	<b>5 653 653</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 8, 18	<u>54 021 458</u>	<u>37 433 956</u>
Sum omløpsmidler		<b>71 267 463 #</b>	<b>43 087 609</b>
Sum eiendeler		<b>2 003 675 109</b>	<b>1 766 809 255</b>

Side 3



<b>Balanse</b>			
Facts Finn AS - konsern			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		86 403 107	85 683 588
Sum opptjent egenkapital		<b>86 403 107</b>	<b>85 683 588</b>
Ikke-kontrollerende eierinteresser		565 691 409	559 572 165
Sum egenkapital	14,12	<b>652 124 516</b>	<b>645 285 753</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	289 221 787	286 917 913
Sum avsetning for forpliktelser		<b>289 221 787</b>	<b>286 917 913</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 11, 13	212 850 000	794 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<b>212 850 000</b>	<b>794 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	778 617 212	-
Leverandørgjeld	3, 18	44 992 316	7 946 582
Betalbar skatt	7	323 354	115 567
Skyldig offentlige avgifter		1 347 080	866 994
Skyldig utbytte/konsernbidrag		2 000 000	-
Annen kortsiktig gjeld	3, 15, 18	22 198 844	31 676 447
Sum kortsiktig gjeld		<b>849 478 806</b>	<b>40 605 590</b>
Sum gjeld		<b>1 351 550 593</b>	<b>1 121 523 503</b>
Sum egenkapital og gjeld		<b>2 003 675 109</b>	<b>1 766 809 255</b>
Oslo, 26.04.2023			
<hr/>			
Finn Asbjørn Strøm Styreleder			
Side 4			



<b>Endring i egenkapital</b>						
Facts Finn AS - konsern						
	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital	Minioritet		Sum egenkapital
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>85 683 588</b>	<b>85 713 588</b>	<b>559 572 165</b>		<b>645 285 753</b>
Økning aksjekapital	-		-			-
Utbytte	-		-	-2 000 000		-2 000 000
Kjøp egne aksjer	-		-			-
Årsresultat	0	946 239	946 239	7 892 524		8 838 763
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>86 629 827</b>	<b>86 659 827</b>	<b>565 464 689</b>		<b>652 124 516</b>
						Side 5



<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
Seff Holding AS - konsern			
	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		11 416 135	276 559 415
Periodens betalte skatter	7	-115 567	-3 627 080
Verdiendringer investeringseiendommer	5	8 011 000	-266 854 000
Gevinst ved salg av eiendeler		-64 153	-
Endring i prosjekt		-	20 106 376
Ordinære avskrivninger	4	752 489	677 706
Endring i kundefordring		-3 130 657	208 566
Endring i leverandørgjeld		37 045 734	4 271 202
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-17 704 734	-2 538 038
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>36 210 247</b>	<b>28 804 174</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av inv.eiendommer/ driftsmidler		600 000	-
Utbetalinger ved kjøp/utvikling av inv.eiendommer		-	-
Virksomhetssammenslutning		-	-
Tilganger investeringseiendom	5	-216 628 557	-12 379 000
Utbetaling ved kjøp av av varige driftsmidler	5,4	-1 061 399	-1 390 606
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-217 089 956</b>	<b>-13 769 606</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Opptak av ny gjeld		211 079 711	-
Nedbetaling langsiktig gjeld		-13 612 500	-3 000 000
Utbetaling av utbytte		-	-10 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>197 467 211</b>	<b>-13 000 000</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>16 587 502</b>	<b>2 034 541</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.</b>	<b>8</b>	<b>37 433 956</b>	<b>35 399 415</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.</b>	<b>8</b>	<b>54 021 458</b>	<b>37 433 956</b>
Denne består av :			
Bankinnskudd m.v.	8	54 021 458	37 433 956
Side 6			



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1: Generell informasjon

Facts Finn AS ble etablert i 2019.

Facts Finn AS er et aksjeselskap hjemmehørende i Oslo kommune. Kontoradressen er: St. Olavs plass 1, 0130 Oslo.

Regnskapet er fastsatt av selskapets styre den 27. april 2023 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 27. april 2023.

### Note 2: Sammendrag av de viktigste Regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

#### 2.1 – Regnskapsprinsipp

Regnskapet til Facts Finn AS er fra og med 2019 utarbeidet i samsvar med forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS). Konsernet har implementert alle relevante standarder som er tredd i kraft per 31. desember 2022, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2022.

Selskapet har valgt ikke å implementere noen av de standarder og endringer som har et senere ikrafttredelsestidspunkt.

Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kost med unntak av Investeringseiendom som vurderes til virkelig verdi.

#### 2.2 – Konsolideringsprinsipper

##### (a) Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter (inkludert strukturerte enheter) som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskap konsolideres fra dagen kontroll oppstår, og dekonsolideres når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig

verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskap som ikke er en virksomhets-sammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

##### (b) Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel mellom 20 og 50 prosent), over den finansielle og operasjonelle styringen.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved objektive indikasjoner på verdifall må gjenvinnbart beløp estimeres. Eventuelle verdifall innregnes dersom balanseført verdi er høyere enn gjenvinnbart beløp.

Urealiserte gevinster knyttet til transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres i forhold til konsernets eierandel i det tilknyttede selskap. Likeledes elimineres urealiserte tap med mindre transaksjonen tydelig viser at den overdratte eiendelen har en redusert verdi. Regnskapsprinsipper som er benyttet av tilknyttede selskaper har blitt endret hvor dette har vært nødvendig for å sikre en enhetlig regnskapspraksis i konsernet.

##### (c) Transaksjoner og minoritetsinteresser

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører tap av kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved ytterligere kjøp føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført verdi av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.



## 2.3 – Omregning av utenlandsk valuta

### (a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Regnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

### (b) Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og –tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

## 2.4 – Investeringseiendom

Selskapet besitter investeringseiendommer.

Investeringseiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Kombinerte bygg klassifiseres dels som investeringseiendom og dels som egne bygg dersom bygget kan seksjoneres og seksjonene kan selges hver for seg. Dersom bygget ikke kan deles opp, klassifiseres bygget som bygg til eget bruk, med mindre eget bruk utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

Eierbenyttet eiendom vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Eierbenyttet eiendom er klassifisert som andre eiendommer.

31.12.2022 har ikke selskapet eierbenyttet eiendom

Investeringseiendommer i selskapet er presentert på egen linje i balansen.

## 2.5 - Varige driftsmidler og andre eiendommer

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

## 2.6 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

## 2.7 – Driftsinntekter.

IASB har vedtatt ny standard for inntektsføring, IFRS 15, med obligatorisk anvendelse for regnskapsår som begynte 1 januar 2017.

Konsernets driftsinntekter består av leieinntekter og inntekter fra salg av leiligheter og næringsseiendom.

Ved salg av leiligheter vil konsernet stå for oppføring av et leilighetsbygg med formål å selge enkeltleiligheter. Salgstransaksjonene er innenfor virkeområdet til IFRS 15. Kontraktene med kjøper reguleres av lov om bustandsoppføring. Kjøper har en lovfestet rett til å kansellere kontrakten, noe som medfører at selger ikke har rett til betaling for utført arbeid gjennom byggeperioden. Dette medfører at vilkår for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Salget inntektsføres derfor på tidspunkt for overlevering av leilighet til kunde. Transaksjonsprisen er et fast beløp som fremkommer av kontrakten. Betalingsvilkårene er 100 % ved overtakelse. Det er ikke identifisert noe vesentlige finansieringskomponenter i kontraktene.

Inntektsføring av leieinntekter gjøres etter IAS 17 og består av fastleie/minimumsleie og omsetningsbasert leie. Fastleie og minimumsleie inntektsføres lineært over leieperioden. For den omsetningsbaserte leien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres årlig basert på faktisk omsetning.



Felleskostnader anses for å være en tjenesteleveranse innenfor virkeområdet til IFRS 15. Konsernet kontrollerer varer og tjenester før disse overføres til leietakerne. Konsernet er derfor å anse som prinsippal i transaksjonen og presenterer derfor inntektene brutto. Inntektsført beløp tilsvarer det selskapet har rett til å fakturere på balansedato.

## 2.8 - Finansielle instrumenter

Selskapet har implementert IFRS 9 fra 1 januar 2017. IFRS 9 angir nye krav knyttet til klassifisering og måling av finansielle eiendeler og gjeld, samt nye krav knyttet til nedskrivning av finansielle eiendeler og generell sikringsbokføring

### a) Finansielle eiendeler og gjeld

Finansielle eiendeler og gjeld innenfor virkeområdet til IFRS 9 klassifiseres i følgende aktuelle kategorier for konsernet:

- Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost
- Egenkapitalinstrumenter (Aksjer) til virkelig verdi over resultatet
- Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost.

### b) Utlån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer innregnes til kostverdi. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap.

### c) Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler. Kundefordringene måles til nominell verdi ved førstegangsinnregning, med mindre løpetid er på over 12 måneder. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap. Alle kundefordringer holdes i forretningsmodell der formålet er å inndrive kontraktfestede kontantstrømmer.

### d) Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

### e) Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Eventuelle gevinster og tap resultatføres først ved innløsning av forpliktelsen.

## 2.9 - Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

### 2.10 – Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

### 2.11 - Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhets sammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### 2.12 – Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.



## 2.13 – Rentekostnad

Renter resultatføres som 'finanskostnad' i resultatregnskapet ved bruk av «effektiv rente»-metoden. Den «effektive rente»-metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser). Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer og som det tar en betydelig periode å ferdigstille for tålt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

## 2.14 – Pensjoner

Facts AS har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet.

Selskapet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

## 2.15 – Nærstående parter

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning. Alle transaksjoner mellom nærstående parter er basert på prinsippet om armlengdes avstand (antatt markedsverdi).

## 2.16 - Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

Utarbeidelse av selskapets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige vurderinger. Disse vil påvirke regnskapsførte beløp som rapporteres i finansregnskapet og de medfølgende noter. Ledelsen baserer sine estimater og vurderinger på tidligere erfaringer og på ulike andre faktorer som er antatt å være rimelige og fornuftige forholdene tatt i betraktning. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områdene med størst risiko for vesentlige endringer er vurdering av investeringseiendommer og investeringer i tilknyttede selskaper. Estimater og forutsetninger er nærmere omtalt i de ulike notene til årsregnskapet.

## 2.17 – IFRS 16 - Leiekontrakter

IASB utga en ny standard for leasing den 13. januar 2016. Standarden tredde i kraft 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. Konsernet har ingen vesentlige leiekontrakter.



## Note 3 Fastsettelse av virkelig verdi

### Investerings eiendom

Selskapets verdsettelsesprosess gjøres av ledelsen i selskapet. Daglig leder har ansvaret for at investerings eiendommene verdsettes til virkelig verdi. Investerings eiendommene verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer.

Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelses, supplert med interne forutsetninger og analyser.

Dette innebærer at selskapets ledelse gjør en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderingene gir et riktig bilde av den virkelige verdien.

Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomgang av alle eiendommer. Samtidig eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i perioden desember 2022. Dette ble utført av Newsec AS.

Se også note 5 for ytterligere regnskapestimater og skjønsmessige vurderinger knyttet til investerings eiendommer

### Konter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

### Rentebærende forpliktelser

Selskapet har ordinære pantelån med flytende rente.

Se note 15 for nærmere gjennomgang av selskapets rentebærende gjeld.

### Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld:

Prinsipielt blir disse postene bokført til virkelig verdi og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

## Note 4 Varige driftsmidler og andre eiendommer

	2022	2021
Varige driftsmidler 2022	Driftsløsøre	Driftsløsøre
Anskaffelseskost 01.01.	6 828 328	5 437 722
Tilgang	1 061 399	1 390 606
Avgang	535 847	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>8 425 574</b>	<b>6 828 328</b>
Av og nedskrivning 01.01.	4 883 444	4 205 737
Årets av og nedskrivning	752 489	677 707
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>5 635 933</b>	<b>4 883 444</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.</b>	<b>2 789 644</b>	<b>1 944 887</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>752 489</b>	<b>677 707</b>
Forventet økonomisk levetid	4 - 10 år	4 - 10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



## Note 5 Investerings eiendommer og eierbenyttet eiendom

Alle eiendommer er verdsett basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

### Fremtidige leieinnbetalinger:

Fremtidige leieinnbetalinger estimeres på bakgrunn av faktisk lokasjon, type og tilstand på selve bygningen. Estimatenes taes også med utgangspunkt i eksisterende avtaler og da særlig nylig inngåtte avtaler

### Avkastningskrav (Yield):

Avkastningskravet settes på bakgrunn av faktiske markedsrenter pr 31.12, justert for usikkerhet knyttet til renter og inflasjon, objektrisiko, markeds og leierisiko samt eiendoms og byggerisiko.

### Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler

### Eierkostnader:

Eierkostnader estimeres basert på historiske vedlikeholdskostnader, forsikringskostnader og andre offentlige avgifter for å opprettholde byggets kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre Som en kvalitetssikring av verdsettelsen er det innhentet takster for samtlige eiendommer pr. 31.12.2022

Benyttet takseringsselskap er Newsec AS.

Selskapets eiendommer verdsettes gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede.

Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Hver eiendom vurderes separat.

For fastsettelsen av avkastningskravet vurderes det generelle eiendomsmarkedet, kredittmarkedet, leietakers soliditet og andre markedsmessige forhold

Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

10 års statsobligasjonsrente  
 - Inflasjon  
 + kredittmargin  
 + Objektrisiko  
 + Markeds-/Leierisiko  
 + Eiendoms-/Byggerisiko  
 = Avkastningskrav

Oversikt bevegelser	Note	2022	2021
Virkelig verdi 01.01		1 721 000 000	1 441 766 845
Kjøp og påkostninger på eiendom		216 629 000	12 379 000
Salg av eiendommer		-	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		-8 011 000	266 854 000
<b>Virkelig verdi 31.12</b>		<b>1 929 618 000</b>	<b>1 721 000 000</b>

Investerings eiendommer (prosjekter i arbeid)	2022	2021
Virkelig verdi 01.01	-	20 106 376
Tilgang fra konsernet Facts AS	-	-
Kjøp og påkostninger på eiendom	-	-
Salg av eiendommer	-	-20 106 376
<b>Virkelig verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Oversikt input til verdsettelse 2022

Investerings eiendom	2022	2021
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.	1 929 618 000	1 721 000 000
Faktisk ledighet	-	-
Avkastningskrav (spenn)	-	-
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	-	-



## Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

Investeringseiendom	2022	2021
10 års statsobligasjonsrente	1,18 %	-1,27 %
Swap spread	0,16 %	0,25 %
Inflasjonsforventninger	0,00 %	0,00 %
Bankmargin	1,27 %	1,67 %
Eiendom som investeringsobjekt	1,14 %	2,60 %
Beliggenhet	0,00 % - 0,75 %	0,00 % - 0,75 %
Standard	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %
Kontraktsforhold - Kontraktspart	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %
Kontraktsforhold - Motpart	0,00 % - 0,35 %	0,00 % - 0,25 %
Andre forhold	0,00 %	0,00 %
Sum avkastningskrav	4,25-5,00%	3,65% - 4,5%

## Netto leieinntekter:

	2022	2021
Leieinntekter	59 768 332	59 248 916
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl vedlikehold ikke belastet leietaker,	3 639 359	3 107 628
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>56 128 973</b>	<b>56 141 288</b>

## Kontraktbaserte leieinntekter

Selskapet inngår kontrakter for utleie av investeringseiendom. Konsernets kontraktbaserte leieinntekter fordeler seg som følger, der tallene er angitt som ikke indeksjustert kontraktsverdi for kontrakter inngått pr 31.12. Selskapet har flere langsiktige kontrakter hvor det er 3 mnd oppsigelse

	2022	2021
Innen 1 år	15 313 889	8 498 856
Mellom 1 og 5 år	7 129 159	9 337 932
Over 5 år	37 325 284	41 412 128
<b>Totalt</b>	<b>59 768 332</b>	<b>59 248 916</b>

## Virkelig verdi av investeringseiendommer

	2022	2021
St Olavs plass 1 AS	750 000 000	710 000 000
Kjøberggata 31 AS	379 198 000	296 000 000
Marstrandgata 6 AS	535 420 000	445 000 000
Akersbakken 12 AS	265 000 000	270 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 929 618 000</b>	<b>1 721 000 000</b>

## Note 6 Datterselskap

### Datterselskaper og datterdatterselskaper:

Selskap	Forretningskontor	Virksomhet	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital (100 %)	Årsresultat (100 %)
<b>Facst Holding AS</b>	Oslo	Holding	14 %	100 %	2 601 995	-22 001
<b>Seff Holding AS</b>	Oslo	Holding	80 %	80 %	219 528 454	42 004 500
<b>Seff Forvaltning AS</b>	Oslo	Holding	100 %	100 %	82 463 973	15 261 570
<i>datterselskap av Seff Forvaltning AS</i>						
St Olavs Plass 1 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	159 455 148	16 339 370
Marstrandgata 6 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	30 847 269	4 787 940
Kjøberggata 31 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	34 173 938	-3 133 647
Akersbakken 12 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	188 228 776	5 703 826
<b>Seff Prosjekt AS</b>	Oslo	Holding	100 %	100 %	11 188 468	286 674
<i>datterselskap av Seff Prosjekt AS</i>						
Sjøutsikten Terrasse AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	100 000	-41 374
<b>Marstrandgata 6 DA 1)</b>	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	-17 811 763	-

1) Eies 90% direkte gjennom Seff Holding AS og 10% indirekte gjennom Seff Prosjekt AS jevnfør Marstrandgata 6 AS.



## Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Værlige driftsmidler	1 403 706 366	1 302 631 496
Fordringer	-670 500	-
Andre midlertidige forskjeller	-15 331	1 540 837
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>1 403 020 535</b>	<b>1 304 172 333</b>
Underskudd til fremføring	-88 376 047	-
<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen</b>	<b>1 314 644 488</b>	<b>1 304 172 333</b>

Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel

<b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>289 221 787</b>	<b>286 917 913</b>
Endring i utsatt skatt i balansen	2 303 874	60 913 521
<b>Endring utsatt skatt/skattefordel i resultatregnskap</b>	<b>2 303 874</b>	<b>60 913 521</b>

Betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	11 416 134	215 530 327
Permanente forskjeller	1 779 888	-
Grunnlag for årets skattekostnad	13 196 022	215 530 327
Endring i midlertidige forskjeller	-11 726 235	-215 005 022
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 469 787</b>	<b>525 305</b>
Benyttet i fremførbart underskudd	-	-
Anvendt tidligere avskåret rentefradrag	-	-
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>1 469 787</b>	<b>525 305</b>

<b>Betalbar skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
22 % av grunnlag for betalbar skatt	323 353	115 567
<b>Betalbar skatt</b>	<b>323 353</b>	<b>115 567</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>323 353</b>	<b>115 567</b>

<b>Skattekostnad</b>		
Endring i utsatt skatt	2 303 874	60 913 521
Betalbar skatt	323 353	115 567
Feil fra tidligere år	-49 856	-
<b>Sum skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>2 577 372</b>	<b>61 029 088</b>

## Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd m.v.	2022	2021
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	870 803	635 866
Øvrige bankinnskudd	53 150 655	34 763 549
<b>Sum</b>	<b>54 021 458</b>	<b>35 399 415</b>

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 30 000 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>300</b>	<b>30 000</b>

Oversikt over selskapets aksjonærene 31.12.	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Finn Asbjørn Strøm	100	100 %	100 %

## Note 10 Pensjoner

Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 0 i morselskapet og 5 i konsernet.  
Det er inngått avtaler om pliktige kollektive pensjonsordninger (OTP) i det aktuelle selskapet.

Side 10



## **Note 11 Finansiell markedsrisiko**

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

### **Renterisiko**

Selskapet er eksponert mot endringer i rentenivået, da den rentebærende gjelden er inngått med flytende rente.

### **Kredittrisiko**

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er tilstede.

Historisk sett har selskapet hatt lave tap på fordringer. Ledelsen er bevisst på at selskapet opererer i et sårbart marked som er svært avhengig av konjunktorene og i en nedgangstid vil også selskapets eiendommer kunne bli berørt. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen i selskapet

### **Valutarisiko**

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko da det for tiden ikke har transaksjoner eller posisjoner i utenlandsk valuta.

### **Likviditetsrisiko**

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvider til enhver tid for å kunne innfri sine finansielle forpliktelser ved forfall, både under normale og ekstraordinære omstendigheter, uten å risikere uakseptable tap eller på bekostning av konsernets rykte.

Selskapet har en tilfredsstillende finansiering og jobber kontinuerlig med tiltak for å bedre vår likviditetsrisiko.

## **Note 12 Vesentlige hendelser etter balansedagen**

### **Hendelser etter balansedagen:**

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet for 2022



## Note 13 Rentebærende lån, garantiforpliktelser og pantstillelser

Langsiktig gjeld	Forfall	2022	2021
DNB Seff Holding AS	01.07.2023	-	579 000 000
Handelsbanken Seff Holding AS	31.12.2024	213 387 500	215 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>213 387 500</b>	<b>794 000 000</b>
1 års avdrag lang gjeld		537 500	13 612 500
<b>Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag</b>		<b>212 850 000</b>	<b>780 387 500</b>

Forfallsoversikt:	2023	2024	2025
Pantelån	567 537 500	212 850 000	-
Byggelån	211 079 711		
<b>Sum</b>	<b>778 617 211</b>	<b>212 850 000</b>	<b>0</b>

### Pantelån:

Pantelån er sikret med pant i bygninger.

Låneavtalene har flere forpliktende klausuler knyttet til finansielle forhold.

De viktigste klausulene gjelder opprettholdelse av minimum egenkapital, og eierskifte i selskapet skal godkjennes av banken.

Selskapet tilfredsstilte alle lånebetingelsene ved årsslutt

### Spesifikasjon Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekter	466 943	383 909
Andre finansinntekter	-	-
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>466 943</b>	<b>383 909</b>

Finanskostnader	2022	2021
Annen rentekostnad	26 607 288	17 208 868
Annen finanskostnad	-	-
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>26 607 288</b>	<b>17 208 868</b>

Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:	2022	2021
Investerings eiendom	1 929 618 000	1 721 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 929 618 000</b>	<b>1 721 000 000</b>

## Note 14 Nærstående parter

Seff Holding AS leier kontorlokaler i St. Olavs plass 1 AS til kr. 790 116. Resterende leietakere er eksterne.

Seff Holding AS fakturerer datterselskapene med administrasjonshonorar ut fra markedsmessige vilkår. Administrasjonstjenester til datterselskaper utgjør kr. 7 119 082 i 2022.

Det er også låneforhold mellom selskapene i konsernet. Disse renteberegnes.

Alle transaksjoner i konsernet skjer til markedsmessige vilkår.



## Note 15 Spesifikasjoner

<b>Andre fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Periodiserte kostnader	4 828	1 958 898
Justeringsrett mva	-	68 756
Til gode merverdiavgift	13 716 153	3 133 584
Andre kort fordringer	-	98 048
<b>Sum</b>	<b>13 720 981</b>	<b>5 259 286</b>

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Påløpte kostnader	-	255 499
Påløpte renter	8 133 539	3 045 453
Feriepenger	714 937	612 296
Forskudd fra kunde	909 799	2 496 986
Gjeld til eierne	11 182 104	24 644 404
Annen kortsiktig gjeld	1 258 465	621 811
<b>Sum</b>	<b>22 198 842</b>	<b>31 676 447</b>

## Note 16 Betingede forpliktelser og andre forpliktelser

### Betingede vederlag:

Styret er ikke kjent med at det foreligger noen betingede vederlag i konsernet.

### Andre forpliktelser:

Per 31.12.2022 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettstvister.

## Note 17 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	5 671 240	4 873 691
Pensjonskostnader	250 820	218 890
Arbeidsgiveravgift	1 037 826	881 680
Andre ytelser	903 296	938 969
<b>Sum</b>	<b>7 863 182</b>	<b>6 913 230</b>

Antall årsverk	5	4
Ingen i selskapet har særavtaler vedrørende sluttvederlag, opsjoner e.l. Slike avtaler foreligger heller ikke for noen av styremedlemmene.		
Utover ordinære kundekreditter foreligger kun uvesentlige lån/forskudd til ansatte, daglig leder og styret.		
Det er heller ikke avgitt garantier/sikkerhetsstillelser e.l overfor noen av disse.		
Det er ikke delt ut bonus til daglig leder eller styrets leder i 2022.		

<b>Revisor</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl. regnskapsbistand	163 300	178 100
Annen bista. (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	186 200	168 200
<b>Sum</b>	<b>349 500</b>	<b>346 300</b>



## Note 18 Finansielle Instrumenter

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: Kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og andre langsiktige fordringer.

Balansført verdi av kundefordringer og leverandørgjeld vurderes som tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser. Selskapet benytter ingen rentederivater eller opsjoner knyttet til finansielle poster.

Under følger en sammenlikning av balansførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter:

Finansielle eiendeler	2022		2021	
	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi
Bankinnskudd og kontanter	54 021 458	54 021 458	37 433 956	37 433 956
Kundefordringer	3 525 024	3 525 024	394 367	394 367
Andre fordringer	13 720 981	13 720 981	5 259 286	5 259 286
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	44 992 316	44 992 316	7 946 582	7 946 582
Annen kortsiktig gjeld	22 198 844	22 198 844	31 676 447	31 676 447
<b>Rentebærende gjeld</b>				
Langsiktig gjeld	212 850 000	212 850 000	794 000 000	794 000 000