



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.05.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	8	45 457	43 225
Sum kostnader		45 457	43 225
Driftsresultat		-45 457	-43 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt			20
Sum finansinntekter		20 000 000	5 000 020
Annen rentekostnad			182
Sum finanskostnader			182
Netto finans		20 000 000	4 999 838
Ordinært resultat før skattekostnad		19 954 543	4 956 613
Skattekostnad på ordinært resultat	7	121 999	23 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 832 544	4 933 118
Årsresultat		19 832 544	4 933 118
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		10 000 000	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		9 832 544	-66 882
Sum overføringer og disponeringer		19 832 544	4 933 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	188 161	188 161
Lån til foretak i samme konsern		0	23 508
Sum finansielle anleggsmidler		188 161	211 669
Sum anleggsmidler		188 161	211 669
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordring	3	20 000 000	5 000 000
Sum fordringer		20 000 000	5 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
bank	4	34 447	32 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 447	32 267
Sum omløpsmidler		20 034 447	5 032 267
SUM EIENDELER		20 222 608	5 243 936
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		259 979	259 979
Sum innskutt egenkapital		289 979	289 979
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		14 701 138	4 868 594
Sum opptjent egenkapital		14 701 138	4 868 594
Sum egenkapital		14 991 117	5 158 573
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	132 000	33 000
Sum avsetninger for forpliktelser		132 000	33 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		132 000	33 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			30 000
Betalbar skatt	7	22 999	23 495
Konserngjeld		76 492	0
Annen kortsiktig gjeld		5 000 000	
Sum kortsiktig gjeld		5 099 491	53 495
Sum gjeld		5 231 491	86 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 222 608	5 245 068



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	59 248 916	60 592 562
gevinst ved salg av investeringseiendom		1 887 317	0
Sum inntekter		61 136 233	60 592 562
Kostnader			
Lønnskostnad	11,18	6 913 230	5 797 945
Avskrivning	4	677 706	665 523
Andre driftskostnader	18	27 014 922	7 209 981
Sum kostnader		34 605 858	13 673 449
Driftsresultat		26 530 375	46 919 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiendring av investeringseiendom	5,20	266 854 000	31 242 588
Annen renteinntekt	14	383 909	63 301
Sum finansinntekter		267 237 909	31 305 889
Annen rentekostnad	14	17 208 868	19 354 334
Sum finanskostnader		17 208 868	19 354 334
Netto finans		250 029 041	11 951 555
Ordinært resultat før skattekostnad		276 559 416	58 870 668
Skattekostnad på ordinært resultat	7	61 029 088	12 837 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		215 530 328	46 032 885
Årsresultat		215 530 328	46 032 885
Minoritetsinteresser		191 546 423	40 898 631
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 983 905	5 134 254



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseendom	3.5.14	1 721 000 000	1 441 766 928
Driftsløsøre, inventar	4	2 721 646	2 038 376
Sum varige driftsmidler		1 723 721 646	1 443 805 304
Sum anleggsmidler		1 723 721 646	1 443 805 304
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i under utførelse	5,8	0	20 106 376
Sum varer		0	20 106 376
Fordringer			
Kundefordring	3,19	394 367	602 933
Andre kortsiktige fordringer	3.16.1 9	5 259 286	1 234 812
Sum fordringer		5 653 653	1 837 745
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
bank	3,9,19	37 433 956	35 399 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 433 956	35 399 415
Sum omløpsmidler		43 087 609	57 343 536
SUM EIENDELER		1 766 809 255	1 501 148 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	30 000	30 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		85 683 588	51 583 033
Sum opptjent egenkapital		85 683 588	51 583 033
Minoritetsinteresser		559 572 165	408 142 394
Sum egenkapital		645 285 753	459 755 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	286 917 913	226 004 392
Sum avsetninger for forpliktelser		286 917 913	226 004 392
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,12,1 4	794 000 000	797 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		794 000 000	797 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 080 917 913	1 023 004 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3,19	7 946 582	3 675 380
Betalbar skatt	7	115 567	3 627 080
Skyldig offentlige avgifter		866 994	2 042 324
Kortsiktig konserngjeld		0	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,16,1 9	31 676 447	4 053 237
Sum kortsiktig gjeld		40 605 590	18 398 021
Sum gjeld		1 121 523 503	1 041 402 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 766 809 256	1 501 157 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 320249

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapsperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 11.06.2022

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: 923 051 635
FACTS FINN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	8	45 457	43 225
Sum kostnader		45 457	43 225
Driftsresultat		-45 457	-43 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt			20
Sum finansinntekter		20 000 000	5 000 020
Annen rentekostnad			182
Sum finanskostnader			182
Netto finans		20 000 000	4 999 838
Ordinært resultat før skattekostnad		19 954 543	4 956 613
Skattekostnad på ordinært resultat	7	121 999	23 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 832 544	4 933 118
Årsresultat		19 832 544	4 933 118
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		10 000 000	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		9 832 544	-66 882
Sum overføringer og disponeringer		19 832 544	4 933 118



Organisasjonsnr: 923 051 635
FACTS FINN AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1		188 161	188 161
Lån til foretak i samme konsern		0	23 508
Sum finansielle anleggsmidler		188 161	211 669
Sum anleggsmidler		188 161	211 669

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Konsernfordring	3	20 000 000	5 000 000
Sum fordringer		20 000 000	5 000 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

bank	4	34 447	32 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 447	32 267

Sum omløpsmidler		20 034 447	5 032 267
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		20 222 608	5 243 936
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		259 979	259 979
Sum innskutt egenkapital		289 979	289 979

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		14 701 138	4 868 594
Sum opptjent egenkapital		14 701 138	4 868 594

Sum egenkapital		14 991 117	5 158 573
------------------------	--	-------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	132 000	33 000



Sum avsetninger for forpliktelser		132 000	33 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		132 000	33 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			30 000
Betalbar skatt	7	22 999	23 495
Konserngjeld		76 492	0
Annen kortsiktig gjeld		5 000 000	
Sum kortsiktig gjeld		5 099 491	53 495
Sum gjeld		5 231 491	86 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 222 608	5 245 068



Organisasjonsnr: 923 051 635
FACTS FINN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	59 248 916	60 592 562
gevinst ved salg av investeringseiendom		1 887 317	0
Sum inntekter		61 136 233	60 592 562
Kostnader			
Lønnskostnad	11,18	6 913 230	5 797 945
Avskrivning	4	677 706	665 523
Andre driftskostnader	18	27 014 922	7 209 981
Sum kostnader		34 605 858	13 673 449
Driftsresultat		26 530 375	46 919 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiendring av investeringseiendom	5,20	266 854 000	31 242 588
Annen renteinntekt	14	383 909	63 301
Sum finansinntekter		267 237 909	31 305 889
Annen rentekostnad	14	17 208 868	19 354 334
Sum finanskostnader		17 208 868	19 354 334
Netto finans		250 029 041	11 951 555
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	61 029 088	12 837 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		215 530 328	46 032 885
Årsresultat		215 530 328	46 032 885
Minoritetsinteresser		191 546 423	40 898 631
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 983 905	5 134 254



Organisasjonsnr: 923 051 635
FACTS FINN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringsseidom	3.5.14	1 721 000 000	1 441 766 928
Driftsløsøre, inventar	4	2 721 646	2 038 376
Sum varige driftsmidler		1 723 721 646	1 443 805 304
Sum anleggsmidler		1 723 721 646	1 443 805 304
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i under utførelse	5,8	0	20 106 376
Sum varer		0	20 106 376
Fordringer			
Kundefordring	3,19	394 367	602 933
Andre kortsiktige fordringer	3.16.19	5 259 286	1 234 812
Sum fordringer		5 653 653	1 837 745
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
bank	3,9,19	37 433 956	35 399 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 433 956	35 399 415
Sum omløpsmidler		43 087 609	57 343 536
SUM EIENDELER		1 766 809 255	1 501 148 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		85 683 588	51 583 033
Sum opptjent egenkapital		85 683 588	51 583 033
Minoritetsinteresser		559 572 165	408 142 394
Sum egenkapital		645 285 753	459 755 427



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	286 917 913	226 004 392
Sum avsetninger for forpliktelses		286 917 913	226 004 392
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3,12,14	794 000 000	797 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		794 000 000	797 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 080 917 913	1 023 004 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3,19	7 946 582	3 675 380
Betalbar skatt	7	115 567	3 627 080
Skyldig offentlige avgifter		866 994	2 042 324
Kortsiktig konserngjeld		0	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,16,19	31 676 447	4 053 237
Sum kortsiktig gjeld		40 605 590	18 398 021
Sum gjeld		1 121 523 503	1 041 402 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 766 809 256	1 501 157 840



Organisasjonsnr: 923 051 635
FACTS FINN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

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

Note
18

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

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.



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 2021 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 2021 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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021. 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 bokføringspraksis i Norge.

Mo i Rana, 25.04.2022
Helgeland Revisjon AS

Lars Kverneng
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021

Facts Finn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 923 051 635



Resultatregnskap			
Facts Finn AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	8	45 457	43 225
Sum driftskostnader		<u>45 457</u>	<u>43 225</u>
Driftsresultat		<u>-45 457</u>	<u>-43 225</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt		0	20
Annen rentekostnad		0	182
Resultat av finansposter		<u>20 000 000</u>	<u>4 999 838</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		19 954 543	4 956 613
Skattekostnad på ordinært resultat	7	121 999	23 495
Årsresultat	5	<u>19 832 544</u>	<u>4 933 118</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		10 000 000	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		9 832 544	-66 882
Sum overføringer		<u>19 832 544</u>	<u>4 933 118</u>



Balanse			
Facts Finn AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	188 161	188 161
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	0	23 508
Sum finansielle anleggsmidler		<u>188 161</u>	<u>211 669</u>
Sum anleggsmidler		<u>188 161</u>	<u>211 669</u>
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 132
Konsernfordringer	3	<u>20 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Sum fordringer		<u>20 000 000</u>	<u>5 001 132</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	34 447	32 267
Sum omløpsmidler		<u>20 034 447</u>	<u>5 033 399</u>
Sum eiendeler		<u>20 222 608</u>	<u>5 245 068</u>



Balanse			
Facts Finn AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		259 979	259 979
Sum innskutt egenkapital		<u>289 979</u>	<u>289 979</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 701 138	4 868 594
Sum opptjent egenkapital		<u>14 701 138</u>	<u>4 868 594</u>
Sum egenkapital	5	<u>14 991 117</u>	<u>5 158 573</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	7	132 000	33 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	30 000
Betalbar skatt	7	22 999	23 495
Konserngjeld		76 492	0
Annen kortsiktig gjeld		5 000 000	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 099 491</u>	<u>53 495</u>
Sum gjeld		<u>5 231 491</u>	<u>86 495</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 222 608</u>	<u>5 245 068</u>
Oslo, 07.04.2022			
Styret i Facts Finn AS			
<hr/>			
Finn Asbjørn Strøm			
styreleder			
Facts Finn AS		Side 4	



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 Investering i aksjer

	Forr. -kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021	Balanseført verdi
Facts Holding AS	Oslo	14%	100%	32 153 672	5 020 236	188 161
Totalt						188 161

Note 2 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	23 508
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	20 000 000	5 023 508
Sum	0	0	20 000 000	5 023 508

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	76 492	0
Sum	0	0	76 492	0

Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.



Note 5 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2021	30 000	259 979	4 868 594	5 158 573
Årets resultat			19 832 544	19 832 544
Utbytte			-10 000 000	-10 000 000
Pr. 31.12.2021	30 000	259 979	14 701 138	14 991 117

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Facts Finn AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

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
Totalt antall aksjer		100

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22 999	23 495
Endring i utsatt skatt	99 000	0
Skattekostnad ordinært resultat	121 999	23 495

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	19 954 543	4 956 613
Permanente forskjeller	-19 850 000	-4 849 818
Skattepliktig inntekt	104 543	106 795

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	22 999	23 495
Sum betalbar skatt i balansen	22 999	23 495

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



	2021	2020	Endring
Inntektsført avsatt utbytte	600 000	150 000	-450 000
Grunnlag for utsatt skatt	600 000	150 000	-450 000
Utsatt skatt (22 %)	132 000	33 000	-99 000

Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskap)	12 500	12 500
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	17 500	17 500
Sum godtgjørelse til revisor	30 000	30 000



Resultatregnskap			
Facts Finn AS - konsern			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	5	59 248 916	60 592 562
Gevinst/tap v/salg av investeringseiendom		1 887 317	-
Annen driftsinntekt		-	-
Sum driftsinntekter		61 136 233	60 592 562
Lønnskostnad	11, 18	6 913 230	5 797 945
Avskrivning av driftsmidler	4	677 706	665 523
Annen driftskostnad	18	27 014 922	7 209 981
Sum driftskostnader		34 605 858	13 673 449
Driftsresultat før verdiendringer		26 530 375	46 919 113
Verdiendringer investeringseiendommer	5, 20	266 854 000	31 242 588
Driftsresultat		293 384 374	78 161 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	14	383 909	63 301
Rentekostnader	14	-17 208 868	-19 354 334
Resultat av finansposter		-16 824 959	-19 291 033
Resultat før skattekostnad		276 559 415	58 870 668
Skattekostnad	7	-61 029 088	-12 837 783
Årsresultat		215 530 327	46 032 885
Årsresultatet tilordnes:			
Aksjonærene i morselskapet		23 983 904	5 134 254
Ikke-kontrollerende eierinteresser		191 546 423	40 898 631
Sum tilordnet		215 530 327	46 032 885

Side 1



Utvidet resultat			
Facts Finn AS - konsern			
	Note	2021	2020
Årsresultat		215 530 327	46 032 885
Øvrig resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
Årets totalresultat		215 530 327	46 032 885
Totalresultatet tilordnes:			
Aksjonærene i morselskapet		23 983 904	5 134 254
Ikke-kontrollerende eierinteresser		191 546 423	40 898 631
Sum tilordnet		215 530 327	46 032 885

Side 2



Balanse			
Facts Finn AS - konsern			
Eiendeler	Note	2021	2020
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3, 5, 14	1 721 000 000	1 441 766 928
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	<u>2 721 646</u>	<u>2 038 376</u>
Sum varige driftsmidler		<u>1 723 721 646</u>	<u>1 443 805 304</u>
Sum anleggsmidler	20	<u>1 723 721 646</u>	<u>1 443 805 304</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse	5, 8	-	20 106 376
Fordringer			
Kundefordringer	3, 19	394 367	602 933
Andre kortsiktige fordringer	3, 16, 19	<u>5 259 286</u>	<u>1 243 812</u>
Sum fordringer		<u>5 653 653</u>	<u>1 846 745</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 9, 19	<u>37 433 956</u>	<u>35 399 415</u>
Sum omløpsmidler		<u>43 087 609</u>	<u>57 352 536</u>
Sum eiendeler		<u>1 766 809 255</u>	<u>1 501 157 840</u>

Side 3



Balanse			
Facts Finn AS - konsern			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		85 683 588	51 583 033
Sum opptjent egenkapital		85 683 588	51 583 033
Ikke-kontrollerende eierinteresser		559 572 165	408 142 394
Sum egenkapital	13	645 285 753	459 755 427
Gjeld			
Utsatt skatt	7	286 917 913	226 004 392
Sum avsetning for forpliktelser		286 917 913	226 004 392
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 12, 14	794 000 000	797 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		794 000 000	797 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3, 19	7 946 582	3 675 380
Betalbar skatt	7	115 567	3 627 080
Skyldig offentlige avgifter		866 994	2 042 324
Skyldig utbytte/konsernbidrag		-	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3, 16, 19	31 676 447	4 053 237
Sum kortsiktig gjeld		40 605 590	18 398 021
Sum gjeld		1 121 523 503	1 041 402 413
Sum egenkapital og gjeld		1 766 809 255	1 501 157 840
Oslo, 08.04.2022			
<hr/>			
Finn Asbjørn Strøm Styreleder			
Side 4			



Endring i egenkapital						
Facts Finn AS - konsern						
	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital	Minioritet		Sum egenkapital
Egenkapital pr 31.12.2020	30 000	47 159 864	47 189 863	412 565 564		459 755 427
Økning aksjekapital	-		-			-
Utbytte	-	-30 000 000	-30 000 000			-30 000 000
Kjøp egne aksjer	-		-			-
Årsresultat	0	23 110 304	23 110 304	184 620 023		207 730 327
Egenkapital pr 31.12.2021	30 000	40 270 168	40 300 167	597 185 587		637 485 753
						Side 5



Kontantstrømoppstilling			
Seff Holding AS - konsern			
	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		276 559 415	58 870 668
Periodens betalte skatter	8	-3 627 080	-3 505 042
Verdiendringer investeringseiendommer	5	-266 854 000	-31 242 588
Endring i prosjekt		20 106 376	-
Ordinære avskrivninger	4	677 706	665 523
Endring i kundefordring		208 566	-95 589
Endring i leverandørgjeld		4 271 202	3 247 229
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-2 538 038	-6 354 172
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		28 804 147	21 586 029
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av inv.eiendommer/prosjekter	5	-	-
Utbetalinger ved kjøp/utvikling av inv.eiendommer	5	-	-
Virksomhetssammenslutning	21	-	-205 000 000
Tilganger investeringseiendom	5	-12 379 000	-
Utbetaling ved kjøp av av varige driftsmidler	5,4	-1 390 606	-7 477 585
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-13 769 606	-212 477 585
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av ny gjeld	15	-	215 000 000
Nedbetaling langsiktig gjeld	15	-3 000 000	-3 000 000
Utbetaling av utbytte		-10 000 000	-8 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-13 000 000	204 000 000
Netto kontantstrøm for perioden		2 034 541	13 108 444
Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.	10	35 399 415	22 290 971
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	10	37 433 956	35 399 415
Denne består av :			
Bankinnskudd m. v.	10	37 433 956	35 399 415
Side 6			



Note 3 Fastsettelse av virkelig verdi

Investeringseiendom

Selskapets verdsettelsesprosess gjøres av ledelsen i selskapet. Daglig leder har ansvaret for at investeringseiendommene verdsettes til virkelig verdi. Investeringsendommene verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelsesrapporter, 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. Samtlige eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i perioden desember 2021. Dette ble utført av Newsec AS. Se også note 5 for ytterligere regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger knyttet til investeringseiendommer

Kontanter 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

	2021	2020
Varige driftsmidler 2021	Driftsløsøre	Driftsløsøre
Anskaffelseskost 01.01.	5 437 722	3 286 100
Tilgang	1 390 606	2 151 622
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	6 828 328	5 437 722
Av og nedskrivning 01.01.	3 399 349	4 064 872
Årets av og nedskrivning	677 707	665 523
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 077 056	3 399 349
Balanseført verdi pr. 31.12.	2 751 275	2 038 376
Årets avskrivninger	677 707	665 523
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 observertbare 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. 31.12.2021

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	2021	2020
Virkelig verdi 01.01		1 441 766 845	1 183 000 000
Tilgang ved oppkjøp		-	220 857 412
Kjøp og påkostninger på eiendom		12 379 000	5 766 927
Salg av eiendommer		-	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		266 854 000	32 142 505
Virkelig verdi 31.12		1 721 000 000	1 441 766 845

Investerings eiendommer (prosjekter i arbeid)	2021	2020
Virkelig verdi 01.01	20 106 376	20 000 000
Tilgang fra konsernet Facts AS	-	-
Kjøp og påkostninger på eiendom	-	106 376
Salg av eiendommer	-20 106 376	-
Virkelig verdi 31.12	-	20 106 376

Oversikt input til verdsettelse 2021

Investerings eiendom	2021	2020
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.	1 721 000 000	1 441 766 845
Faktisk ledighet	-	-
Avkastningskrav (spenn)	-	-
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	-	-



Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

Investeringseiendom	2021	2020
10 års statsobligasjonsrente	-1,27 %	-1,27 %
Swap spread	0,25 %	0,25 %
Inflasjonsforventninger	0,00 %	0,00 %
Bankmargin	1,67 %	1,67 %
Eiendom som investeringsobjekt	2,60 %	2,60 %
Beliggenhet	0,00 % - 0,75 %	0,00 % - 1,00 %
Standard	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %
Kontrakt	0,00 % - 0,25 %	0,25 % - 1,00 %
Kontraktsmotpart	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %
Andre forhold	0,00 %	0,00 %
Sum avkastningskrav	3,65% - 4,5%	4,5% - 4,75%

Netto leieinntekter:

	2021	2020
Leieinntekter	59 248 916	60 592 562
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl vedlikehold ikke belastet	3 107 628	2 272 169
Netto leieinntekter	56 141 288	58 320 393

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

	2021	2020
Innen 1 år	8 498 856	10 472 455
Mellom 1 og 5 år	9 337 932	7 056 128
Over 5 år	41 412 128	43 063 979
Totalt	59 248 916	60 592 562

Virkelig verdi av investeringseiendommer

	2021	2020
St Olavs plass 1 AS	710 000 000	632 000 000
Kjølberggata 31 AS	296 000 000	226 585 836
Marstrandgata 6 AS	445 000 000	328 181 092
Akersbakken 12 AS	270 000 000	255 000 000
Sum	1 721 000 000	1 441 766 928

Note 6 Datterselskap

Datterselskaper og datterdatterselskaper:

Selskap	Forretningskontor	Virksomhet	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital (100 %)	Årsresultat (100 %)
Facst Holding AS	Oslo	Holding	14 %	100 %	5 020 236	32 153 672
Seff Holding AS	Oslo	Holding	80 %	80 %	172 055 175	20 002 106
Seff Forvaltning AS	Oslo	Holding	100 %	100 %	117 202 403	22 901 858
<i>datterselskap av Seff Forvaltning AS</i>						
St Olavs Plass 1 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	160 443 454	10 630 412
Marstrandgata 6 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	26 059 329	6 407 676
Kjølberggata 31 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	22 015 300	-8 664 188
Akersbakken 12 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	189 666 550	3 721 411
Seff Prosjekt AS	Oslo	Holding	100 %	100 %	11 225 917	6 504 004
<i>datterselskap av Seff Prosjekt AS</i>						
Sjøutsikten Terrasse AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	100 000	-29 210
Marstrandgata 6 DA 1)	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	2021	2020
Varige driftsmidler	1 364 966 591	1 180 537 277
Prosjekter i arbeid	-	-2 604 247
Andre midlertidige forskjeller	1 540 837	366 047
Netto midlertidige forskjeller	1 366 507 428	1 178 299 077
Avskåret rentefradrag	-	-
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen	1 366 507 428	1 178 299 077

Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel		
22% utsatt skatt/- skattefordel	300 631 634	259 225 797
Utsatt skatt knyttet til Kjøberggata på oppkjøpstidpunktet	-1 713 721	-17 321 405
Utsatt skatt knyttet til Akersbakken på oppkjøpstidpunktet	-12 000 000	-15 900 000
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	286 917 913	226 004 392
Endring i utsatt skatt i balansen	60 913 521	24 858 901
Endring utsatt skatt/skattefordel i resultatregnskap	60 913 521	24 858 901

Betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	215 530 327	58 870 668
Permanente forskjeller	-	-1 104 465
Grunnlag for årets skattekostnad	215 530 327	57 766 203
Endring i midlertidige forskjeller	-215 005 022	-41 247 879
Skattepliktig inntekt	525 305	16 518 324
Benyttet fremførbart underskudd	-	-31 597
Anvendt tidligere avskåret rentefradrag	-	-
Grunnlag for betalbar skatt	525 305	16 486 727

Betalbar skatt	2021	2020
22 % av grunnlag for betalbar skatt	115 567	3 627 080
Betalbar skatt	115 567	3 627 080

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i balansen	115 567	3 627 080

Skattekostnad		
Endring i utsatt skatt	60 913 521	9 210 703
Betalbar skatt	115 567	
Sum skattekostnad på ordinært resultat	61 029 088	12 837 783



Note 8 Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse består av eiendommer som ombygges til leiligheter for videresalg	2021	2020
GYB	-	20 106 376
Sum	0	20 106 376

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd m.v.	2021	2020
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	452 512	635 866
Øvrige bankinnskudd	36 981 444	34 763 549
Sum	37 433 956	35 399 415

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 30 000 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300	30 000
Sum	100	300	30 000

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

Note 11 Pensjoner

Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 0 i morselskapet og 4 i konsernet. Det er inngått avtaler om pliktige kollektive pensjonsordninger (OTP) i det aktuelle selskapet.

Note 12 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.

Kreditrisiko

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 likviditet 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 13 Vesentlige hendelser etter balansedagen

Hendelser etter balansedagen:

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet for 2021.



Note 14 Rentebærende lån, garantiforpliktelser og pantstillelser

Langsiktig gjeld	Forfall	2021	2020
DNB Seff Holding AS	01.07.2023	579 000 000	582 000 000
Handelsbanken Seff Holding AS	31.12.2024	215 000 000	215 000 000
Sum langsiktig gjeld		794 000 000	797 000 000
1 års avdrag lang gjeld		13 612 500	797 000 000
Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag		780 387 500	-

Forfallsoversikt:	2022	2023	2024
Pantelån	13 612 500	567 537 500	226 462 500

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	2021	2020
Renteinntekter	383 909	25 777
Andre finansinntekter	-	-
Sum finansinntekter	383 909	25 777

Finanskostnader	2021	2020
Annen rentekostnad	17 208 868	19 302 072
Annen finanskostnad	-	-
Sum finanskostnader	17 208 868	19 354 334

Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:	2021	2020
Investeringseiendom	1 721 000 000	1 441 766 928
Sum	1 721 000 000	1 441 766 928

Note 15 Nærstående parter

Seff Holding AS leier kontorlokaler i St. Olavs plass 1 AS til kr. 747 588. Resterende leietakere er eksterne.

Seff Holding AS fakturerer datterselskapene med administrasjonshonorar ut fra markedsmessige vilkår. Administrasjonstjenester til datterselskaper utgjør kr. 4 7300 000 i 2021.

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

Alle transaksjoner i konsernet skjer til markedsmessige vilkår.



Note 16 Spesifikasjoner

Andre fordringer	2021	2020
Periodiserte kostnader	1 958 898	211 858
Justeringsrett mva	68 756	432 728
Til gode merverdiavgift	3 133 584	-
Andre kort fordringer	98 048	599 226
Sum	5 259 286	1 243 812

Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Påløpte kostnader	255 499	301 851
Påløpte renter	3 045 453	2 651 978
Feriepenger	612 296	507 942
Forskudd fra kunde	2 496 986	-
Gjeld til eierne	24 644 404	-
Annen kortsiktig gjeld	621 811	591 466
Sum	31 676 447	4 053 238

Note 17 Betingede forpliktelser og andre forpliktelser

Betingede vederlag:

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

Andre forpliktelser:

Per 31.12.2021 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettsvister.

Note 18 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	4 873 691	4 625 951
Pensjonskostnader	218 890	194 423
Arbeidsgiveravgift	881 680	688 309
Andre ytelser	938 969	289 262
Sum	6 913 230	5 797 945

Antall årsverk 4 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 2021.

Revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon inkl. regnskapsbistand	178 100	190 600
Annen bistå (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	168 200	181 500
Sum	346 300	372 100



Note 19 Finansielle Instrumenter

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

Balanseført 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 balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter:

	2021		2020	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	37 433 956	37 433 956	35 399 415	35 399 415
Kundefordringer	394 367	394 367	602 933	602 933
Andre fordringer	5 259 286	5 259 286	1 243 812	1 243 812
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	7 946 582	7 946 582	3 675 380	3 675 380
Annen kortsiktig gjeld	31 676 447	31 676 447	4 053 237	4 053 237
Rentebærende gjeld				
Langsiktig gjeld	794 000 000	794 000 000	797 000 000	797 000 000

Note 20 Virksomhetssammenslutning

Den 23. april 2020 kjøpte konsernet 100 % av aksjene i Akersbakken 12 AS. Selskapet driver med utleie av næringsseiendom. Gjennom oppkjøpet får konsernet bestemmende innflytelse på foretaket. I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser.

Vederlag

Kontanter	165 316 000
Andel	100 %
Sum vederlag til selger	165 316 000

Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	220 900 000
Kundefordringer og andre fordringer	408 549
Kontanter og kontantekvivalenter	2 123 994
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-15 900 000
Gjeld til Seff Holding	-36 156 322
Kortsiktig gjeld	-6 060 221
Sum identifiserbare nettoeiendeler	165 316 000

Kontanter til selger	-165 316 000
Kontanter tilført ved oppkjøp	2 123 994
Overtakelse av gjeld	-42 216 543
Overtakelse av fordring	408 549
Netto kontanteffekt	-205 000 000