



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 520 466
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FURUHOLMEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 24
0369 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Kjell Ivar Fjellestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 985 102	1 889 552
Andre driftsinntekter		332 500	
Sum inntekter		2 317 602	1 889 552
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 205 211	2 827 423
Avskrivning på varige driftsmidler	3	233 390	250 000
Annen driftskostnad	2	1 616 054	1 877 747
Sum kostnader		4 054 654	4 955 170
Driftsresultat		-1 737 052	-3 065 618
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	4	51 555 779	19 807 948
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	286 426	126 757
Annen renteinntekt		39 717	78 763
Annen finansinntekt	4	21 974 020	55
Sum finansinntekter		73 855 943	20 013 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 752 606	1 204 789
Annen rentekostnad		11 657 140	12 426 159
Annen finanskostnad	12	7 739	1 983 735
Sum finanskostnader		13 417 484	15 614 684
Netto finans		60 438 458	4 398 839
Ordinært resultat før skattekostnad		58 701 406	1 333 221
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 253 748	427 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 447 658	905 738
Årsresultat		53 447 658	905 738
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 447 658	905 738



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Totalresultat		53 447 658	905 738
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		30 000 000	28 000 000
Overført fra annen innskutt egenkapital		-30 000 000	-28 000 000
Konsernbidrag		5 991 938	
Udekket tap		47 455 720	905 738
Sum overføringer og disponeringer		53 447 658	905 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	403 114	2 526 445
Sum immaterielle eiendeler		403 114	2 526 445
Varige driftsmidler			
Biler, inventar, EDB-utstyr	3	2 452 664	1 126 508
Sum varige driftsmidler		2 452 664	1 126 508
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	317 358 316	330 958 316
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	4, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	119 364 608	119 364 608
Andre aksjer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		436 722 924	450 322 924
Sum anleggsmidler		439 578 702	453 975 877
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			23 930
Andre kortsiktige fordringer		308 106	244 334
Konsernfordringer	7	59 796 900	25 245 343
Sum fordringer		60 105 005	25 513 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	400 800	1 929 191
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 800	1 929 191
Sum omløpsmidler		60 505 806	27 442 798
SUM EIENDELER		500 084 507	481 418 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 5 000)	8, 10	125 000 000	125 000 000
Overkurs	10	1 000 000	31 000 000
Sum innskutt egenkapital		126 000 000	156 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-17 764 359	29 691 361
Sum opptjent egenkapital		17 764 359	-29 691 361
Sum egenkapital		143 764 359	126 308 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	306 750 668	306 750 668
Sum annen langsiktig gjeld		306 750 668	306 750 668
Sum langsiktig gjeld		306 750 668	306 750 668
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 716	156 654
Betalbar skatt	9	1 440 383	247 947
Skyldige offentlige avgifter		134 518	178 752
Kortsiktig konserngjeld	7, 7	46 367 629	46 097 298
Annen kortsiktig gjeld		1 583 235	1 678 717
Sum kortsiktig gjeld		49 569 480	48 359 369
Sum gjeld		356 320 148	355 110 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 084 507	481 418 675



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		62 222 183	58 285 927
Annen driftsinntekt		2 750 439	2 240 586
Sum inntekter		64 972 622	60 526 513
Kostnader			
Lønnskostnad		5 000 201	5 538 294
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 330 709	9 217 769
Annen driftskostnad		11 405 912	22 232 156
Sum kostnader		25 736 822	36 988 219
Driftsresultat		39 235 800	23 538 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117 911	134 890
Annen finansinntekt		95	55
Sum finansinntekter		118 006	134 945
Annen rentekostnad		19 439 734	19 299 136
Annen finanskostnad		20 039	1 993 516
Sum finanskostnader		19 459 773	21 292 652
Netto finans		-19 341 767	-21 157 707
Ordinært resultat før skattekostnad		19 894 033	2 380 587
Skattekostnad på ordinært resultat		5 140 947	77 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 753 086	2 302 757
Årsresultat		14 753 086	2 302 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 753 086	2 302 757
Totalresultat		14 753 086	2 302 757
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap		14 753 086	2 302 757
Sum overføringer og disponeringer		14 753 086	2 302 757



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		593 957 812	602 692 215
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		4 270 073	3 166 262
Sum varige driftsmidler		598 227 885	605 858 477
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		119 364 608	119 364 608
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 023 055	1 308 553
Obligasjoner		1 026 853	955 343
Sum finansielle anleggsmidler		121 414 516	121 628 504
Sum anleggsmidler		719 642 401	727 486 981
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		438 109	983 191
Andre kortsiktige fordringer		519 129	678 017
Sum fordringer		957 238	1 661 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 241 953	7 843 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 241 953	7 843 178
Sum omløpsmidler		3 199 191	9 504 386
SUM EIENDELER		722 841 592	736 991 367

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		125 000 000	125 000 000
Overkurs		1 000 000	31 000 000
Sum innskutt egenkapital		126 000 000	156 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 630 271	-30 383 357
Sum opptjent egenkapital		-15 630 271	-30 383 357
Sum egenkapital		110 369 729	125 616 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		50 233 865	46 533 301
Sum avsetninger for forpliktelser		50 233 865	46 533 301
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		554 100 668	554 738 168
Sum annen langsiktig gjeld		554 100 668	554 738 168
Sum langsiktig gjeld		604 334 533	601 271 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 057 007	4 845 409
Betalbar skatt		1 440 383	247 947
Skyldig offentlige avgifter		294 278	342 015
Annen kortsiktig gjeld		5 345 662	4 667 884
Sum kortsiktig gjeld		8 137 330	10 103 255
Sum gjeld		612 471 863	611 374 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		722 841 592	736 991 367



Årsregnskap

2019

**Furuholmen Eiendom AS
konsern**



Furuholmen Eiendom AS konsern

RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.

	Note	2019	2018
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		62 222 183	58 285 927
Andre driftsinntekter		2 750 439	2 240 586
Sum driftsinntekter		64 972 622	60 526 513
Lønnskostnad	1, 8	5 000 201	5 538 294
Avskrivning på varige driftsmidler	3	9 330 709	9 217 769
Annen driftskostnad	2, 3	11 405 912	22 232 156
Sum driftskostnader		25 736 822	36 988 219
DRIFTSRESULTAT		39 235 800	23 538 294
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Andre renteinntekter		117 911	134 890
Annen finansinntekt		95	55
Andre rentekostnader		19 439 734	19 299 136
Annen finanskostnad		20 039	1 993 516
Resultat av finansposter		-19 341 767	-21 157 707
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		19 894 033	2 380 587
Skattekostnad på ordinært resultat	7	5 140 947	77 830
ARSRESULTAT		14 753 086	2 302 757



Furuholmen Eiendom AS konsern

BALANSE PR. 31.12.	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler:			
Tomteareal	3, 5	134 493 876	134 493 876
Forretningsbygning	3, 5	459 463 936	468 198 339
Driftsløsøre, biler, EDB-utstyr, kunst	3	4 270 073	3 166 262
Sum varige driftsmidler		598 227 885	605 858 477
Finansielle anleggsmidler:			
Aksjer i tilknyttet selskap	9	119 364 608	119 364 608
Fordringer	5	1 023 055	1 308 553
Pensjonsmidler	8	1 026 853	955 343
Sum finansielle anleggsmidler		121 414 516	121 628 504
Sum anleggsmidler		719 642 401	727 486 981
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		438 109	983 191
Andre kortsiktige fordringer		519 129	678 017
Sum fordringer		957 238	1 661 208
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 241 953	7 843 178
Sum omløpsmidler		3 199 191	9 504 386
SUM EIENDELER		722 841 592	736 991 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 5.000)	6	125 000 000	125 000 000
Overkurs	6	1 000 000	31 000 000
Sum innskutt egenkapital		126 000 000	156 000 000
Opptjent egenkapital/udekket tap			
Udekket tap	6	-15 630 271	-30 383 357
Sum opptjent egenkapital/udekket tap		-15 630 271	-30 383 357
Sum egenkapital		110 369 729	125 616 643





Furuholmen Eiendom AS konsern

BALANSE PR. 31.12.	Note	2019	2018
GJELD			
Avsetning for forpliktelsler:			
Utsatt skatt	7	50 233 865	46 533 301
Sum avsetning for forpliktelsler		50 233 865	46 533 301
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	554 100 668	554 738 168
Sum langsiktig gjeld		554 100 668	554 738 168
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 057 007	4 845 409
Betalbar skatt		1 440 383	247 947
Skyldige offentlige avgifter		294 278	342 015
Annen kortsiktig gjeld		5 345 662	4 667 884
Sum kortsiktig gjeld		8 137 330	10 103 255
Sum gjeld		612 471 863	611 374 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		722 841 592	736 991 367

Oslo, 09.05.20

Styret i Furuholmen Eiendom AS konsern


Hans Furuholmen
styreleder


Thor Johan Furuholmen
styremedlem


Kaare Krane
styremedlem


Andreas Rørvik
styremedlem


Kjell Ivar Fjellestad
daglig leder



Furuholmen Eiendom AS konsern

Noter til årsregnskapet for 2019

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Når ikke annet er kommentert er regnskapslovens unntaksregler for små foretak benyttet for alle poster, hvor det foreligger slik valgadgang.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet ved at husleie inntektsføres etter hvert som den påløper og ved at salg av varer og tjenester inntektsføres ved leveringstidspunktet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, d.v.s. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnskapsføres til transaksjonskurs. Pengeposter (kontanter, bankinnskudd og fordringer) i utenlandsk valuta vurderes etter dagskurs. Andre eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter generelle vurderingsregler.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivningene fordeles lineært over antatt levetid.

Omløpsmidler vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Andel i tilknyttet selskap er vurdert til kostpris i konsernregnskapet.

Fordringer er vurdert til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Konsernet har en kollektiv (sikret) pensjonsordning for en av sine ansatte. Ordningen er en ytelsesplan, dvs. at selskapet har det økonomiske ansvaret for at de ansatte får de avtalte ytelsene. Pensjonsforpliktelsene er sikret gjennom forsikringsavtale. De sikrede pensjonsforpliktelsene beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang osv. De sikrede pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Netto sikret pensjonsforpliktelse består av brutto pensjonsforpliktelse fratrukket virkelig verdi av pensjonsmidler. Pensjonsforpliktelsene knyttet til den sikrede pensjonsordning rapporteres som gjeld i balansen. Overfinansiering av pensjonsordningen oppføres som en eiendel i balansen (langsiktig fordring) dersom den kan sannsynliggjøres. Netto pensjonskostnad, som er brutto pensjonskostnad fratrukket estimert avkastning på pensjonsmidlene, korrigert for fordelt virkning av endringer i estimater og pensjonsplaner, klassifiseres som ordinær driftskostnad, og er presentert sammen med lønn og andre ytelser.

Øvrige ansatte i konsernet er pensjonsforsikret via kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning. Den betalte årspremien representerer den årlige kostnaden for denne pensjonsordningen.



Furuholmen Eiendom AS konsern

Noter til årsregnskapet for 2019

Skatter kostnadsføres når de påløper. Det vil si at skattekostnaden knyttes til det regnskapsmessige resultat før skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel presenteres netto i balansen. Latent skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp av aksjer og andeler i andre selskap rapporteres som egen post under Utsatt skattegjeld i balansen.

Konsernet

Konsernet består av følgende selskap:

Furuholmen Eiendom AS	- morselskap med forretningskontor i Oslo
Fr Nansensvei 17-19 AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo
Sørkedalsveien 24 AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo
Furuholmen Eiendomsdrift AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo
Essendropsgate 3 AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo

Furuholmen Eiendom AS ble stiftet 16.02.2006. Aksjene i Fr Nansensvei 17-19 AS og Sørkedalsveien 24 AS ble ervervet ved oppkjøp 10. oktober 2006. Furuholmen Eiendomsdrift AS ble stiftet 10. oktober 2006. Aksjene i Holmaveien 20 II AS ble ervervet 7. januar 2008.

Eierskapet til Essendropsgate 3 AS er skjedd gjennom oppkjøp og selskapsomorganiseringer i årene 2014, 2015 og 2016. Furuholmen Eiendom AS ble 100% eier av selskapet i 2016.

Det 100%-eide datterselskapet Holmaveien 20 II AS ble avvirket i 2019.

Konsernregnskapet utarbeides etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpsmetoden bygger på at det har funnet sted en transaksjon hvor kjøper indirekte gjennom kjøp av aksjene har anskaffet eiendelene og overtatt gjelden i den oppkjøpte enhet. Anskaffelseskost baseres på virkelig verdi av vederlaget og fastsettes i samsvar med transaksjonsprinsippet. Merverdier ved de gjennomførte oppkjøp er knyttet til eiendommenes markedsverdier og merverdiene avskrives i konsernregnskapet over eiendommenes antatte økonomiske levetid. Latent skatt på merverdiene ved oppkjøpene er rapportert som gjeld under Utsatt skatt i balansen.

Interne transaksjoner og mellomregningsforhold er eliminert i konsernregnskapet.



Furuholmen Eiendom AS konsern

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 1: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Lønnskostnaden består av:	2019	2018
Lønninger	3 613 904	4 176 744
Arbeidsgiveravgift	663 275	737 652
Pensjonskostnader	608 757	570 567
Andre ytelser	114 265	53 331
Sum lønnskostnader	5 000 201	5 538 294

Antall årsverk	4,0	4,0
----------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 368 358	190 000
Pensjonsytelser / premier	301 406	0
Annen godtgjørelse	203 096	0

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og konsernet har pensjonsordninger som oppfyller kravene etter denne loven. Jfr. også note 8.

Note 2: Annen driftskostnad

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 598.656 (inklusive ikke-fradragsberettiget andel av merverdiavgift) i 2019. Honoraret fordeler seg med kr 422.112 på revisjon og kr 176.544 på konsulentbistand.

Note 3: Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, biler EDB-utstyr	Kunst	Tomt	Forretnings- bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 403 284	774 550	134 493 876	546 171 534	685 843 244
Tilgang	1 882 617		-	-	1 882 617
Avgang	(1 215 890)		-	-	(1 215 890)
Anskaffelseskost 31.12.	5 070 011	774 550	134 493 876	546 171 534	686 509 971
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 574 488			86 707 598	88 282 086
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.					-
Reverserte nedskrivninger 31.12.					-
Balansført verdi 31.12.	3 495 523	774 550	134 493 876	459 463 936	598 227 885
Årets avskrivninger	596 306	-	-	8 734 403	9 330 709
Årets nedskrivninger					-
Årets reversering av nedskrivninger					-
Avskrivningssatser (linære avskr.)	20%/33,3%	0	0	1-5%	



Furuholmen Eiendom AS konsern

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 4: Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 354.900 pr. 31.12.19.

Note 5: Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantiforpliktelser

Fordringer med forfall mer enn 1 år etter regnskapsårets utgang utgjør pr. 31.12.19 kr 1.023.055.

Pantegjeld utgjør kr 554.100.668 pr. 31.12.19. Ingen del av denne gjelden forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 593.957.812 pr. 31.12.19.

Furuholmen Eiendom AS har avgitt en selvskyldnerkausjon overfor långiver til det tilknyttede selskapet THF AS. Selvskyldnerkausjonen er fordelt proratarisk mellom aksjeeierne i THF AS. Det proratariske garantiansvaret som påhviler Furuholmen Eiendom AS utgjør NOK 48.003.827 pr. 31.12.19.

Note 6: Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital

Selskapet ble stiftet 16. februar 2006.

Selskapets aksjekapital utgjør kr 125.000.000 fordelt på 25.000 aksjer á pålydende kr 5.000. Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Det er inngått aksjonæravtale som regulerer en rekke forhold knyttet til eiet av aksjer i selskapet.

Selskapets aksjeeiere pr. 31.12.19 er:

Furuholmeninvest AS	12.500 aksjer
AS Vidsjå	12.500 aksjer

Egenkapitaloversikt:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Verdi 01.01.	125 000 000	31 000 000	-30 383 357	125 616 643
Tilleggsutbytter (tilbakebetalt innbetalt kapital)		-30 000 000		-30 000 000
Årsresultat			14 753 086	14 753 086
Verdi 31.12.	125 000 000	1 000 000	-15 630 271	110 369 729

**Furuholmen Eiendom AS konsern****Noter til årsregnskapet for 2019****Note 7: Skattekostnad**

	2019
Skattekostnaden består av:	
Betalbar skatt	1 440 383
Endring utsatt skatt	4 068 563
Årets endring latent skatt merverdier	-367 999
Sum	5 140 947

	31.12.19	31.12.18	Endring
Utsatt skatteforpliktelse/-fordel:			
Netto grunnlag (midlert. forskjeller/underskudd til fremf.)	-147 128 797	-128 635 326	-18 493 471
22%/22% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	-32 368 335	-28 299 772	-4 068 563

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes negativt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.

Positive midlertidige forskjeller kr 39.900.000 ved konsernintern overføring i 1998 inngår ikke i konsernets utsatte skatteforpliktelse (utsatt skatt ved denne konserninterne overføringen er ført til reduksjon av eiendommens balanseførte verdi).

	31.12.19	31.12.18	Endring
Latent skatteforpliktelse			
Merverdier ved kjøp	-248 959 076	-254 069 479	5 110 403
7,3%/7% latent skatt	-17 865 530	-18 233 529	367 999

Samlet latent/utsatt skatteforpliktelse pr. 31.12.19 utgjør kr 50.233.865.

Note 8: Pensjonsmidler

Konsernets kollektive ytelsesbaserte pensjonsordning oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen omfatter 3 personer. Ordningen er basert på definerte fremtidige ytelser og konsernet har det økonomiske ansvaret for at de ansatte og pensjonistene får de avtalte ytelsene. Ytelsene er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

Pensjonskostnad:	
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	247 244
Avkastning på pensjonsmidler	(98 058)
Administrasjonskostnader	86 579
Avkorting/oppgjør	-
Resultatført aktuariell tap	24 596
Netto pensjonskostnad	260 361



Furuholmen Eiendom AS konsern

Noter til årsregnskapet for 2019

Netto pensjonsmidler pr. 31.12.19:

Opptjente pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	(5 562 856)
Pensjonsmidler pr. 31.12.	5 790 000
Ikke resultatførte estimatavvik (gevinst)	799 709
Netto pensjonsmidler pr. 31.12.	1 026 853

Netto pensjonsmidler pr. 31.12.18:

Opptjente pensjonsmidler pr. 01.01.	(5 280 909)
Pensjonsmidler pr. 01.01.	5 401 000
Ikke resultatførte estimatavvik	835 252
Netto pensjonsmidler pr. 01.01.	955 343

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,30%	(2,60%)
Forventet avkastning pensjonsmidler	3,80%	(4,30%)
Årlig forventet lønnsvekst	2,25%	(2,75%)
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,50%	(0,8%)
Årlig forventet G-regulering	2,00%	(2,50%)
Amortiseringsfaktor (forventet gjenstående tjenestetid)	11 år	(12 år)
Størrelse på korridor	10%	(10,00%)

Tall i parentes gjelder 2018.

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger når det gjelder demografiske faktorer.

Overfinansieringen i pensjonsordningen er sannsynliggjort og er derfor oppført som en eiendel i balansen (langsiktig eiendel).

Note 9: Aksjer i tilknyttet selskap

Aksjene i THF AS er oppført til kostpris kr 119.364.608 i regnskapet pr. 31.12.19. Denne verdi representerer den laveste av kostverdi og antatt virkelig verdi av aksjene pr. 31.12.19.

Furuholmen Eiendom AS har en 1/3-eierandel i THF AS. Selskapet hadde et regnskapsmessig overskudd på kr 119.260.819 (100%) i 2019 og en bokført egenkapital på kr 444.020.090 (100%) pr. 31.12.19. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

THF AS er etablert for å håndtere eierskapet til de tidligere direkte-eide aksjene i IFM Immobilen AG.

Aksjene i THF AS/IFM Immobilen AG er ment for midlertidig eie og aksjene er rapportert i ht. kostmetoden i konsernregnskapet.



Furuholmen Eiendom AS konsern

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 10: Rentebytteavtaler

Pr. 31.12.19 løper følgende rentebytteavtaler (fast rente mot flytende markedsrente):

- kr 50.000.000 med en fast rente på 4,20% frem til 05.05.2020
- kr 250.000.000 med en fast rente på 1,52% frem til 27.05.2026
- kr 100.000.000 med en fast rente på 2% frem til 27.11.26.

Urealisert gevinst på rentebytteavtalene utgjør kr 4.734.355 pr. 31.12.19. Den urealiserte gevinsten er ikke inntektsført i regnskapet.

Note 11: Valutaterminforretninger

Selskapet har pr. 31.12.19 2 løpende valutaterminforretninger for samlet EURO 11.670.000 mot NOK. Forretningene har forfallsdatoer hhv. 05.03.20 og 15.06.20. Terminforretningene er inngått for valutasikring av investeringen i det tyske selskapet IFM Immobilien AG (eies gjennom selskapet THF AS). Urealisert disagio på disse terminforretningene utgjør kr 10.501.128 pr. 31.12.19. Det urealiserte valutatapet motsvares av en verdioppgang på den valutasikrede investeringen. Det urealiserte valutatapet pr. 31.12.19 er ikke kostnadsført i regnskapet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

Til Generalforsamlingen i Furuholmen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Furuholmen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskap på kr 53 447 658 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 14 753 086, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap 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 (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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 30
Postboks 7154 Majorstuen
N-0307 Oslo

Tlf : +47 23 20 49 00

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019
Furuholmen Eiendom AS

Side 2

Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

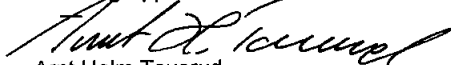
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2020

Revisorgruppen Oslo AS


Arnt Holm Toverud
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2019

Furuholmen Eiendom AS



Furuholmen Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekt		1 985 102	1 889 552
Andre driftsinntekter		332 500	0
Sum driftsinntekter		2 317 602	1 889 552
Lønnskostnad	1	2 205 211	2 827 423
Avskrivning på varige driftsmidler	3	233 390	250 000
Annen driftskostnad	2	1 616 054	1 877 747
Sum driftskostnader		4 054 654	4 955 170
DRIFTSRESULTAT		-1 737 052	-3 065 618
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Mottatt konsernbidrag	4	51 555 779	19 807 948
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	286 426	126 757
Andre renteinntekter		39 717	78 763
Annen finansinntekt	4	21 974 020	55
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 752 606	1 204 789
Andre rentekostnader		11 657 140	12 426 159
Annen finanskostnad	12	7 739	1 983 735
Resultat av finansposter		60 438 458	4 398 839
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		58 701 406	1 333 221
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 253 748	427 483
ARSRESULTAT		53 447 658	905 738
SOM ER BRUKT TIL:			
Overført opptjent egenkapital/udekket tap		47 455 720	905 738
Tilleggsutbytte		30 000 000	28 000 000
Avsatt konsernbidrag		5 991 938	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		30 000 000	28 000 000
		53 447 658	905 738



Furuholmen Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler:			
Utsatt skattefordel	9	403 114	2 526 445
Sum immaterielle eiendeler		403 114	2 526 445
Varige driftsmidler:			
Biler, inventar, EDB-utstyr	3	2 452 664	1 126 508
Sum varige driftsmidler		2 452 664	1 126 508
Finansielle anleggsmidler:			
Aksjer i datterselskaper	4	317 358 316	330 958 316
Aksjer i tilknyttet selskap	5	119 364 608	119 364 608
Sum finansielle anleggsmidler		436 722 924	450 322 924
Sum anleggsmidler		439 578 702	453 975 877
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	23 930
Andre kortsiktige fordringer		308 106	244 334
Lån til foretak i samme konsern	7	59 796 900	25 245 343
Sum fordringer		60 105 005	25 513 607
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	400 800	1 929 191
Sum omløpsmidler		60 505 806	27 442 798
SUM EIENDELER		500 084 507	481 418 675
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 5 000)	8, 10	125 000 000	125 000 000
Overkurs	10	1 000 000	31 000 000
Sum innskutt egenkapital		126 000 000	156 000 000
Opptjent egenkapital/(udekket tap)			
Annen egenkapital/(udekket tap)	10	17 764 359	-29 691 361
Sum opptjent egenkapital/(udekket tap)		17 764 359	-29 691 361
Sum egenkapital		143 764 359	126 308 639



Furuholmen Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2019	2018
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	306 750 668	306 750 668
Sum langsiktig gjeld		306 750 668	306 750 668
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		43 716	156 654
Betalbar skatt	9	1 440 383	247 947
Skyldige offentlige avgifter		134 518	178 752
Annen kortsiktig gjeld		1 583 235	1 678 717
Gjeld til foretak i samme konsern	7	46 367 629	46 097 298
Sum kortsiktig gjeld		49 569 480	48 359 369
Sum gjeld		356 320 148	355 110 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		500 084 507	481 418 675

Oslø, 07.05.20

Styret i Furuholmen Eiendom AS

Hans Furuholmen
styreleder

Thor Johan Furuholmen
styremedlem

Kaare Krane
styremedlem

Andreas Rørvik
styremedlem

Kjetil Ivar Fjellestad
daglig leder



Furuholmen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Når ikke annet er kommentert er regnskapslovens unntaksregler for små foretak benyttet for alle poster, hvor det foreligger slik valgadgang.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, d.v.s. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av rentendringer.

- Aksjer i datterselskap vurderes til kostpris i selskapsregnskapet. Det utarbeides konsernregnskap.
- Andel i tilknyttet selskap vurderes til kostpris i selskapsregnskapet og konsernregnskapet.
- Varige driftsmidler vurderes til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Avskrivningene fordeles lineært over antatt økonomisk levetid.
- Fordringer vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
- Skatter kostnadsføres når de påløper. Det vil si at skattekostnaden knyttes til det regnskapsmessige resultat før skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Note 1: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Lønnskostnaden består av:	2019	2018
Lønninger	1 564 238	2 159 049
Arbeidsgiveravgift	291 957	377 249
Pensjonskostnader	301 406	280 014
Andre ytelser	47 610	11 111
Sum lønnskostnader	2 205 211	2 827 423

Gjennomsnittlig antall årsverk

	1	1
--	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/honorar	1 368 358	190 000
Pensjonsytelser / premier	301 406	0
Annen godtgjørelse	203 096	0



Furuholmen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og selskapet har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Note 2: Annen driftskostnad

Kostnadsført honorar til revisor i 2019 utgjør kr 204.531 (inkl. mva.). Honoraret fordeler seg med kr 128.562 på revisjon og kr 75.969 på konsulentbistand.

Note 3: Varige driftsmidler

	Biler, inventar, EDB-utstyr	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 632 020	774 550	2 406 570
Tilgang	1 742 046	-	1 742 046
Avgang	(1 215 890)		(1 215 890)
Anskaffelseskost 31.12.	2 158 176	774 550	2 932 726
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	480 062		480 062
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.			-
Reverserte nedskrivninger 31.12.			-
Balanseført verdi 31.12.	1 678 114	774 550	2 452 664
Årets avskrivninger	233 390		233 390
Årets nedskrivninger			-
Årets reversering av nedskrivninger			-
Avskrivningssatser (lineære avskrivninger)	20%/33,3%	0	

Note 4: Aksjer i datterselskap

	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Kostpris pr. 31.12.19
Fr Nansensvei 17-19 AS	Oslo	100,00 %	200 000 000
Sørkedalsveien 24 AS	Oslo	100,00 %	14 835 940
Furuholmen Eiendomsdrift AS	Oslo	100,00 %	1 389 121
Essendropsgate 3 AS	Oslo	100,00 %	101 133 255
Sum			317 358 316

I selskapsregnskapet pr. 31.12.19 er aksjene oppført til kostpris kr 317.358.316. Denne verdi representerer den laveste av kostverdi og antatt virkelig verdi av aksjene pr. 31.12.19. Aksjene knytter seg til investeringer i eiendom og eiendomsrelatert virksomhet.

Det er utarbeidet konsernregnskap.

Datterselskapet Holmaveien 20 II AS er avviklet i 2019. Regnskapsmessig gevinst ved avviklingen er inntektsført med kr 21.973.925 i posten Annen finansinntekt.

Selskapet har i 2019 mottatt konsernbidrag fra datterselskap. Konsernbidraget er inntektsført med kr 51.555.779 under finansinntekter i resultatregnskapet.



Furuholmen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Selskapet har i 2019 avgitt konsernbidrag til datterselskap med brutto kr 7.681.972. Netto konsernbidrag etter skatt kr 5.991.938 er belastet selskapets egenkapital.

Note 5: Aksjer i tilknyttet selskap

Aksjene i THF AS er oppført til kostpris kr 119.364.608 i regnskapet pr. 31.12.19. Denne verdi representerer den laveste av kostverdi og antatt virkelig verdi av aksjene pr. 31.12.19.

Furuholmen Eiendom AS har en 1/3-eierandel i THF AS. Selskapet hadde et regnskapsmessig overskudd på kr 119.260.819 (100%) i 2019 og en bokført egenkapital på kr 444.020.090 (100%) pr. 31.12.19. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

Note 6: Bankinnskudd

I posten inngår bundet innskudd på bankkonto for skattetrekk med kr 221.695 pr. 31.12.19.

Note 7: Fordringer, gjeld og garantistillelser

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets utgang.

Kortsiktige fordringer på konsernselskaper utgjør kr 59.796.900 pr. 31.12.19 (kr 25.245.343 pr. 31.12.18). Fordringene inkluderer krav på konsernbidrag fra datterselskap med kr 51.555.779. Fordringene gjøres opp ved nærmere avtale. Renteinntekter på mellomregning med konsernselskap er inntektsført med kr 286.426 i 2019.

Ingen del av selskapets eksterne langsiktige gjeld forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap utgjør kr 46.367.629 pr. 31.12.19 (kr 46.097.298 pr. 31.12.18). Lånene gjøres opp ved nærmere avtale. Gjelden inkluderer skyldig konsernbidrag til datterselskap med kr 7.681.972. Renter på mellomregning med konsernselskap er kostnadsført med kr 1.752.606 i 2019.

Selskapet har ingen pantstillelser. Eiendommer i datterselskap er pantsatt som sikkerhet for eksterne gjeld i Furuholmen Eiendom AS.

Furuholmen Eiendom AS har avgitt en selvskyldnerkausjon overfor långiver til det tilknyttede selskapet THF AS. Selvskyldnerkausjonen er fordelt proratarisk mellom aksjeeierne i THF AS. Det proratariske garantiansvaret som påhviler Furuholmen Eiendom AS utgjør NOK 48.003.827 pr. 31.12.19.

Note 8: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet ble stiftet 16. februar 2006.

Selskapets aksjekapital utgjør etter kr 125.000.000 fordelt på 25.000 aksjer á pålydende kr 5.000. Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Det er inngått aksjonæravtale som regulerer en rekke forhold knyttet til eiet av aksjer i selskapet.

Selskapets aksjeeiere pr. 31.12.19 er:



Furuholmen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Furuholmeninvest AS	12.500 aksjer
AS Vidsjå	12.500 aksjer

Note 9: Skattekostnad

Skattekostnaden består av:	2019		
Betalbar skatt			1 440 383
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag			1 690 034
Endring utsatt skatt			2 123 331
Sum			5 253 748

Utsatt skatt:	31.12.19	31.12.18	Endring
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller/underskudd til fremføring)	1 832 336	11 483 843	-9 651 507
22%/22% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	403 114	2 526 445	-2 123 331

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skattereduserende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som reduserer fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skattefordel. Verdien av dem utsatte skattefordelen er oppført som en eiendel i regnskapet da de skattereduserende midlertidige forskjellene/underskuddet til fremføring antas å kunne utnyttes til å redusere fremtidig betalbar skatt i selskapet/konsernet.

Selskapet har i 2019 mottatt konsernbidrag fra datterselskaper med kr 51.555.779 (herav kr 38.688.383 med skattemessig virkning). Avgitt konsernbidrag til datterselskap i 2019 utgjør kr 7.681.972.

Note 10: Egenkapital

	Annen egenkapital/			Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	
Saldo pr. 01.01.	125 000 000	31 000 000	-29 691 361	126 308 639
Tilleggsutbytte (tilbakebetalt innbetalt kapital)		-30 000 000		-30 000 000
Resultat			53 447 658	53 447 658
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)			-5 991 938	-5 991 938
Saldo pr. 31.12.	125 000 000	1 000 000	17 764 359	143 764 359

Note 11: Rentebytteavtaler

Pr. 31.12.19 løper følgende rentebytteavtaler (fast rente mot flytende markedsrente):

- kr 50.000.000 med en fast rente på 4,20% frem til 05.05.2020
- kr 250.000.000 med en fast rente på 1,52% frem til 27.05.2026
- kr 100.000.000 med en fast rente på 2% frem til 27.11.26.

Urealisert gevinst på rentebytteavtalene utgjør kr 4.734.355 pr. 31.12.19. Den urealiserte gevinsten er ikke inntektsført i regnskapet.



Furuholmen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 12: Valutaterminforretninger

Selskapet har pr. 31.12.19 2 løpende valutaterminforretninger for samlet EURO 11.670.000 mot NOK. Forretningene har forfallsdatoer hhv. 05.03.20 og 15.06.20. Terminforretningene er inngått for valutasikring av investeringen i det tyske selskapet IFM Immobilien AG (eies gjennom selskapet THF AS). Urealisert disagio på disse terminforretningene utgjør kr 10.501.128 pr. 31.12.19. Det urealiserte valutatapet motsvares av en verdioppgang på den valutasikrede investeringen. Det urealiserte valutatapet pr. 31.12.19 er ikke kostnadsført i regnskapet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

Til Generalforsamlingen i Furuholmen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Furuholmen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskap på kr 53 447 658 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 14 753 086, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap 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 (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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 30
Postboks 7154 Majorstuen
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019
Furuholmen Eiendom AS

Side 2

Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2020

Revisorgruppen Oslo AS

Arnt Holm Toverud
statsautorisert revisor