



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 520 466  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FURUHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 24  
0369 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: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Ivar Fjellestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 073 632	2 058 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 073 632</b>	<b>2 058 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 566 183	2 370 682
Avskrivning på varige driftsmidler	2	348 000	356 068
Annen driftskostnad		1 878 355	1 942 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 792 538</b>	<b>4 668 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 718 906</b>	<b>-2 610 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag	3	13 201 804	36 295 966
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 093 744	573 751
Annen renteinntekt		2 988	39 087
Annen finansinntekt	5	4 190 608	3 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 489 144</b>	<b>36 912 068</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 282 085	603 555
Annen rentekostnad	6	12 201 735	11 799 337
Annen finanskostnad	5, 8	18 545 783	14 109 841
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 029 603</b>	<b>26 512 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 540 459</b>	<b>10 399 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 259 365</b>	<b>7 789 284</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	222 337	1 725 164
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		9 000 000	73 500 000
Overført fra innbetalt overkurs			-1 000 000
Udekket tap		-25 481 702	-66 435 880
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	6 644	228 981
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 644</b>	<b>228 981</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Biler, inventar, EDB-utstyr	2	1 849 496	2 096 596
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 849 496</b>	<b>2 096 596</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	317 576 435	317 576 435
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	4, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	59 364 608	119 364 608
Andre aksjer	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>376 941 043</b>	<b>436 941 043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>378 797 183</b>	<b>439 266 620</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		133 595
Andre kortsiktige fordringer		659 329	68 267
Konsernfordringer	4	66 261 318	47 379 623
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 920 647</b>	<b>47 581 484</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	871 598	2 877 538
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>871 598</b>	<b>2 877 538</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 792 245</b>	<b>50 459 022</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>446 589 428</b>	<b>489 725 642</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 100)	10, 11	2 500 000	2 500 000
Overkurs	10		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	48 346 776	73 828 479
Udekket tap	10		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 346 776</b>	<b>73 828 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 846 776</b>	<b>76 328 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331 750 668	331 750 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>331 750 668</b>	<b>331 750 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>331 750 668</b>	<b>331 750 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	178 090	408 763
Betalbar skatt	7		1 489 510
Skyldige offentlige avgifter		141 415	137 324
Utbytte			45 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4, 4	62 269 526	33 068 872
Annen kortsiktig gjeld		1 402 952	1 542 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 991 983</b>	<b>81 646 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>395 742 651</b>	<b>413 397 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>446 589 428</b>	<b>489 725 642</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		63 802 846	63 624 477
Annen driftsinntekt		2 239 316	2 386 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 042 162</b>	<b>66 011 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		5 849 290	5 397 826
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 320 497	9 540 471
Annen driftskostnad		35 865 874	12 910 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>52 035 661</b>	<b>27 849 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 006 501</b>	<b>38 161 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 652	65 396
Annen finansinntekt		4 190 608	3 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 199 260</b>	<b>68 660</b>
Annen rentekostnad		18 051 199	18 106 811
Annen finanskostnad		18 559 752	14 224 579
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 610 951</b>	<b>32 331 390</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 411 691</b>	<b>-32 262 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 405 190</b>	<b>5 899 088</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		513 398	2 065 840
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap		-18 918 588	3 833 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		596 698 217	591 396 644
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		9 067 897	3 886 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>605 766 114</b>	<b>595 283 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		59 364 608	119 364 608
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		6 033 542	2 637 748
Obligasjoner		1 108 803	1 102 867
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 506 953</b>	<b>123 105 223</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>672 273 067</b>	<b>718 388 506</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		810 973	399 334
Andre kortsiktige fordringer		1 965 567	1 047 505
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 776 540</b>	<b>1 446 839</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 368 047	45 807 972
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 368 047</b>	<b>45 807 972</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 144 587</b>	<b>47 254 811</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>692 417 654</b>	<b>765 643 317</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 500 000	2 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 284 389	38 202 977
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 284 389</b>	<b>38 202 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 784 389</b>	<b>40 702 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		51 323 594	50 810 195
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>51 323 594</b>	<b>50 810 195</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		619 750 668	619 750 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>619 750 668</b>	<b>619 750 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>671 074 262</b>	<b>670 560 863</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 446 776	2 847 567
Betalbar skatt			1 489 510
Skyldig offentlige avgifter		309 493	378 769
Utbytte			45 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 802 734	4 663 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 559 003</b>	<b>54 379 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>679 633 265</b>	<b>724 940 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>692 417 654</b>	<b>765 643 317</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 559564

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 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: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Ivar Fjellestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

#### 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, 04.07.2022



Organisasjonsnr: 989 520 466  
FURUHOLMEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 073 632	2 058 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 073 632</b>	<b>2 058 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 566 183	2 370 682
Avskrivning på varige driftsmidler	2	348 000	356 068
Annen driftskostnad		1 878 355	1 942 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 792 538</b>	<b>4 668 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 718 906</b>	<b>-2 610 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag	3	13 201 804	36 295 966
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 093 744	573 751
Annen renteinntekt		2 988	39 087
Annen finansinntekt	5	4 190 608	3 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 489 144</b>	<b>36 912 068</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 282 085	603 555
Annen rentekostnad	6	12 201 735	11 799 337
Annen finanskostnad	5, 8	18 545 783	14 109 841
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 029 603</b>	<b>26 512 733</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 540 459</b>	<b>10 399 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	222 337	1 725 164
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		9 000 000	73 500 000
Overført fra innbetalt overkurs			-1 000 000



Udekket tap	-25 481 702	-66 435 880
Sum overføringer og disponeringer	-16 481 702	6 064 120



Organisasjonsnr: 989 520 466  
FURUHOLMEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	6 644	228 981
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 644</b>	<b>228 981</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Biler, inventar, EDB-utstyr	2	1 849 496	2 096 596
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 849 496</b>	<b>2 096 596</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	317 576 435	317 576 435
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	4, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	59 364 608	119 364 608
Andre aksjer	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>376 941 043</b>	<b>436 941 043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>378 797 183</b>	<b>439 266 620</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		133 595
Andre kortsiktige fordringer		659 329	68 267
Konsernfordringer	4	66 261 318	47 379 623
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 920 647</b>	<b>47 581 484</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	871 598	2 877 538
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>871 598</b>	<b>2 877 538</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 792 245</b>	<b>50 459 022</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>446 589 428</b>	<b>489 725 642</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 100)	10, 11	2 500 000	2 500 000
Overkurs	10		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	48 346 776	73 828 479
Udekket tap	10		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 346 776</b>	<b>73 828 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 846 776</b>	<b>76 328 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331 750 668	331 750 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>331 750 668</b>	<b>331 750 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>331 750 668</b>	<b>331 750 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	178 090	408 763
Betalbar skatt	7		1 489 510
Skyldige offentlige avgifter		141 415	137 324
Utbytte			45 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4, 4	62 269 526	33 068 872
Annen kortsiktig gjeld		1 402 952	1 542 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 991 983</b>	<b>81 646 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>395 742 651</b>	<b>413 397 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>446 589 428</b>	<b>489 725 642</b>



Organisasjonsnr: 989 520 466  
FURUHOLMEN EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		63 802 846	63 624 477
Annen driftsinntekt		2 239 316	2 386 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 042 162</b>	<b>66 011 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		5 849 290	5 397 826
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 320 497	9 540 471
Annen driftskostnad		35 865 874	12 910 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>52 035 661</b>	<b>27 849 260</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 006 501</b>	<b>38 161 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 652	65 396
Annen finansinntekt		4 190 608	3 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 199 260</b>	<b>68 660</b>
Annen rentekostnad		18 051 199	18 106 811
Annen finanskostnad		18 559 752	14 224 579
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 610 951</b>	<b>32 331 390</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 411 691</b>	<b>-32 262 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		513 398	2 065 840
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-18 918 588	3 833 248
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>



Organisasjonsnr: 989 520 466  
FURUHOLMEN EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	596 698 217	591 396 644
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	9 067 897	3 886 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>605 766 114</b>	<b>595 283 283</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	59 364 608	119 364 608
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6 033 542	2 637 748
Obligasjoner	1 108 803	1 102 867
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>66 506 953</b>	<b>123 105 223</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>672 273 067</b>	<b>718 388 506</b>

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	810 973	399 334
Andre kortsiktige fordringer	1 965 567	1 047 505
<b>Sum fordringer</b>	<b>2 776 540</b>	<b>1 446 839</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	17 368 047	45 807 972
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>17 368 047</b>	<b>45 807 972</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>20 144 587</b>	<b>47 254 811</b>

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>692 417 654</b>	<b>765 643 317</b>
----------------------	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital



Aksjekapital	2 500 000	2 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 284 389	38 202 977
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 284 389</b>	<b>38 202 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 784 389</b>	<b>40 702 977</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	51 323 594	50 810 195
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>51 323 594</b>	<b>50 810 195</b>
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	619 750 668	619 750 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>619 750 668</b>	<b>619 750 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>671 074 262</b>	<b>670 560 863</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3 446 776	2 847 567
Betalbar skatt		1 489 510
Skyldig offentlige avgifter	309 493	378 769
Utbytte		45 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4 802 734	4 663 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 559 003</b>	<b>54 379 477</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>679 633 265</b>	<b>724 940 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>692 417 654</b>	<b>765 643 317</b>



Organisasjonsnr: 989 520 466  
FURUHOLMEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Organisasjonsnr: 989 520 466  
FURUHOLMEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Årsregnskap

**2021**

**Furuholmen Eiendom AS**



## Furuholmen Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Salgsinntekt		2 073 632	2 058 868
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 073 632</b>	<b>2 058 868</b>
Lønnskostnad	1	2 566 183	2 370 682
Avskrivning på varige driftsmidler	2	348 000	358 068
Annen driftskostnad		1 870 355	1 942 168
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 792 538</b>	<b>4 668 918</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 718 906</b>	<b>-2 610 050</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Mottatt konsernbidrag	3	13 201 804	36 295 966
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 093 744	573 751
Andre renteinntekter		2 988	39 087
Annen finansinntekt	5	4 190 608	3 264
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 282 085	603 555
Andre rentekostnader	6	12 201 735	11 799 337
Annen finanskostnad	5, 8	18 545 783	14 109 841
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-13 540 459</b>	<b>10 399 334</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-16 259 365</b>	<b>7 789 284</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	7	<b>222 337</b>	<b>1 725 164</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>
<b>SOM ER BRUKT TIL:</b>			
Overført fra annen egenkapital		-25 481 702	-66 435 880
Tilleggsutbytte		9 000 000	73 500 000
Overført fra innbetalt overkurs		0	1 000 000
		<b>-16 481 702</b>	<b>6 064 120</b>



## Furuholmen Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler:</b>			
Utsatt skattefordel	7	6 644	228 981
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 644</b>	<b>228 981</b>
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Biler, inventar, EDB-utstyr	2	1 849 496	2 096 596
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 849 496</b>	<b>2 096 596</b>
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
Aksjer i datterselskaper	3	317 576 435	317 576 435
Aksjer i tilknyttet selskap	8	59 364 608	119 364 608
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>376 941 043</b>	<b>436 941 043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>378 797 183</b>	<b>439 266 620</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer	4	0	133 595
Andre kortsiktige fordringer		659 329	68 267
Lån til foretak i samme konsern	4	66 281 318	47 379 623
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 920 647</b>	<b>47 581 484</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	871 598	2 877 538
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 792 245</b>	<b>50 459 022</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>446 589 428</b>	<b>489 725 642</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital:</b>			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 100)	10, 11	2 500 000	2 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	48 346 776	73 828 479
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 346 776</b>	<b>73 828 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 846 776</b>	<b>76 328 479</b>




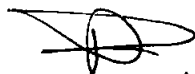
## Furuholmen Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2021	2020
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331 750 668	331 750 668
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>331 750 668</b>	<b>331 750 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld	4	178 090	408 763
Betalbar skatt	7	0	1 489 510
Skyldige offentlige avgifter		141 415	137 324
Utbytte		0	45 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 402 952	1 542 026
Gjeld til foretak i samme konsern	4	62 269 526	33 068 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 991 963</b>	<b>81 646 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>395 742 651</b>	<b>413 397 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>446 589 428</b>	<b>489 725 642</b>


Oslo

Styret i Furuholmen Eiendom AS

  
Hans Furuholmen  
styreleder

  
Thor Johan Furuholmen  
styremedlem

  
Kaare Krane  
styremedlem

  
Kjell Ivar Fjellestad  
daglig leder





## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 2: Varige driftsmidler

	Biler, inventar, EDB-utstyr		Sum
	Kunst		
Anskaffelseskost 01.01.	2 158 176	774 550	2 932 726
Tilgang	-	100 900	100 900
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	2 158 176	875 450	3 033 626
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 184 130	-	1 184 130
Balanseført verdi 31.12.	974 046	875 450	1 849 496
Arets avskrivninger	348 000		348 000
Avskrivningssatser (lineære avskrivninger)	20%/33,3%	0	

#### Note 3: Aksjer i datterselskap

	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Kostpris pr. 31.12.21
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 %	1 607 240
Essendropsgate 3 AS	Oslo	100,00 %	101 133 255
Sum			317 576 435

I selskapsregnskapet pr. 31.12.21 er aksjene i datterselskap oppført til kostpris kr 317.576.435. Denne verdi representerer den laveste av kostverdi og antatt virkelig verdi av aksjene pr. 31.12.21. Aksjene knytter seg til investeringer i eiendom og eiendomsrelatert virksomhet.

Det er utarbeidet konsernregnskap.

Selskapet har i 2021 mottatt konsernbidrag fra datterselskap. Konsernbidraget er inntektsført med kr 13.201.804 under finansinntekter i resultatregnskapet.

#### Note 4: Fordringer, gjeld og garantistillelser

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

Kortsiktige fordringer på konsernselskaper utgjør kr 66.261.318 pr. 31.12.21 og kr 47.513.218 pr. 31.12.20. Fordringene inkluderer krav på konsernbidrag fra datterselskap med kr 13.201.804. Fordringene gjøres opp ved nærmere avtale. Renteinntekter på mellomregning med konsernselskap er inntektsført med kr 1.093.744 i 2021.

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

Kortsiktig gjeld til konsernselskap utgjør kr 62.269.526 pr. 31.12.21 og kr 33.090.618 pr. 31.12.20. Lånene gjøres opp ved nærmere avtale. Renter på mellomregning med konsernselskap er kostnadsført med kr 1.282.085 i 2021.



## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

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

#### Note 5: Valutaterminforretninger

Selskapet har pr. 31.12.21 ingen løpende valutaforretninger. Alle valutaforretningene er oppgjort i 2021. Realisert gevinst ved oppgjør valutaforretninger utgjør kr 4.190.608. Realisert tap ved oppgjør valutaforretninger utgjør kr 3.537.213.

#### Note 6: Rentebytteavtaler

Pr. 31.12.21 løper følgende rentebytteavtaler (fast rente mot flytende markedsrente):

- kr 250.000.000 med en fast rente på 1,52% frem til 27.05.26
- kr 100.000.000 med en fast rente på 2% frem til 27.11.26.
- kr 100.000.000 med en fast rente på 1,28% frem til 25.03.30

Urealisert gevinst på rentebytteavtalene utgjør kr 5.230.548 pr. 31.12.21. Den urealiserte gevinsten er ikke inntektsført i regnskapet.

#### Note 7: Skattekostnad

Skattekostnaden består av:	2021
Betalbar skatt	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt	222 337
<b>Sum</b>	<b>222 337</b>

Utsatt skatt:	31.12.21	31.12.20	Endring
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller/underskudd til fremføring)	30 198	1 040 821	-1 010 623
22% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	6 644	228 981	-222 337

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. Pga. endrede utnyttelsesmuligheter for selskapets rentefradrag til fremføring er verdien av disse kostnadsført i regnskapet for 2021. Verdien av den resterende utsatte netto 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 2021 mottatt konsernbidrag fra datterselskaper med kr 13.201.804.



## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 8: Aksjer i tilknyttet selskap

Aksjene i THF AS har en kostpris kr 74.364.608. Kostprisen fremkommer etter fradrag for mottatt utbetaling fra selskapet i 2021 på kr 45.000.000.

Verdien av aksjene i selskapet er nedskrevet med kr 15.000.000 til antatt virkelig verdi kr 59.364.608 pr. 31.12.21.

Furuholmen Eiendom AS har en 1/3-eierandel i THF AS. Selskapet hadde et regnskapsmessig underskudd på kr 73.170.276 (100%) i 2021 og en bokført egenkapital på kr 179.046.353 (100%) pr. 31.12.21. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

#### Note 9: Bankinnskudd

I posten inngår bundet innskudd på bankkonto for skattetrekk med kr 227.039 pr. 31.12.21.

#### Note 10: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet ble stiftet 16. februar 2006.

Selskapets aksjekapital pr. 31.12.21 utgjør kr 2.500.000,- fordelt på 25.000 aksjer á pålydende kr 100. Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Det er inngått aksjonærvtale som regulerer en rekke forhold knyttet til eiet av aksjene i selskapet.

Selskapets aksjeeiere pr. 31.12.21 er:

Furuholmeninvest AS	12.500 aksjer
AS Vidsjå	12.500 aksjer

#### Note 11: Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Saldo pr. 01.01.	2 500 000	73 828 478	76 328 478
23.08.2021 Tilleggsutbytte	-	-9 000 000	-9 000 000
Resultat	-	-16 481 702	-16 481 702
Saldo pr. 31.12.	2 500 000	48 346 776	50 846 776



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Furuholmen Eiendom AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert Furuholmen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 16 481 702 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 18 918 588. Årsregnskapet består av:

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

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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 årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/si a member of Den norske Revisorforening



Revisors beretning 2021 for Furuholmen Eiendom AS



*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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 21. juni 2022  
RSM Norge AS

  
Arnt Holm Toverud  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap

**2021**

**Furuholmen Eiendom AS  
konsern**



### Furuholmen Eiendom AS konsern

RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekter		63 802 846	63 624 477
Andre driftsinntekter		2 239 316	2 386 601
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>66 042 162</b>	<b>66 011 078</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnad	1, 2	5 849 290	5 397 826
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 320 497	9 540 471
Annen driftskostnad	3	35 865 874	12 910 963
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>52 035 661</b>	<b>27 849 260</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 006 501</b>	<b>38 161 818</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Andre renteinntekter		8 652	65 396
Annen finansinntekt	4	4 190 608	3 264
Andre rentekostnader	5	18 051 199	18 106 811
Annen finanskostnad	4, 8	18 559 752	14 224 579
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-32 411 691</b>	<b>-32 262 730</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-18 405 190</b>	<b>5 899 088</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	6	<b>513 398</b>	<b>2 065 840</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-18 918 588</b>	<b>3 833 248</b>



## Furuholmen Eiendom AS konsern

BALANSE PR. 31.12.	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Tomteareal	3, 7	134 493 876	134 493 876
Forretningsbygning	3, 7	454 983 325	451 095 154
Prosjekter	3	7 221 016	5 807 614
Driftsløsøre, biler, EDB-utstyr, kunst	3	9 067 897	3 886 639
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>605 766 114</b>	<b>595 283 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
Aksjer i tilknyttet selskap	8	59 364 608	119 364 608
Fordringer	7	6 033 542	2 637 748
Pensjonsmidler	2	1 108 803	1 102 867
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 506 953</b>	<b>123 105 223</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>672 273 067</b>	<b>718 388 506</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		810 973	399 334
Andre kortsiktige fordringer		1 965 567	1 047 505
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 776 540</b>	<b>1 446 839</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	17 368 047	45 807 972
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 144 587</b>	<b>47 254 811</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>692 417 654</b>	<b>765 643 317</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital:</b>			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 100)	10	2 500 000	2 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital/udekket tap</b>			
Annen egenkapital	10	10 284 389	38 202 977
<b>Sum opptjent egenkapital/udekket tap</b>		<b>10 284 389</b>	<b>38 202 977</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 784 389</b>	<b>40 702 977</b>

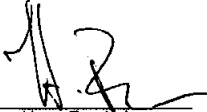


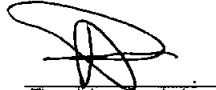
## Furuholmen Eiendom AS konsern

BALANSE PR. 31.12.	Note	2021	2020
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
Utsatt skatt	6	51 323 594	50 810 195
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>51 323 594</b>	<b>50 810 195</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	619 750 668	619 750 668
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>619 750 668</b>	<b>619 750 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		3 446 776	2 847 567
Betalbar skatt	6	0	1 489 510
Skyldige offentlige avgifter		309 493	378 769
Utbytte		0	45 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 802 734	4 663 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 559 003</b>	<b>54 379 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>679 633 265</b>	<b>724 940 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>692 417 654</b>	<b>765 643 317</b>

Oslo

Styret i Furuholmen Eiendom AS konsern

  
Hans Furuholmen  
styreleder

  
Thor Johan Furuholmen  
styremedlem

  
Kaare Krane  
styremedlem

  
Kjell Ivar Fjellestad  
daglig leder



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Generelt

Konsernregnskapet 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 2021

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.

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.

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.

#### Note 1: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Lønnskostnaden består av:	2021	2020
Lønninger	4 284 577	3 947 209
Arbeidsgiveravgift	754 221	702 554
Pensjonskostnader	697 139	675 022
Andre ytelser	113 353	73 041
Sum lønnskostnader	5 849 290	5 397 826

Gjennomsnittlig antall årsverk	4,0	4,0
--------------------------------	-----	-----



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 2: Pensjonsmidler

Konsernets kollektive ytelsesbaserte pensjonsordning oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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	284 878
Avkastning på pensjonsmidler	(63 807)
Administrasjonskostnader	110 011
Resultatført aktuariell tap	47 674
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>378 756</b>

#### Netto pensjonsmidler pr. 31.12.21:

Opptjente pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	(6 294 554)
Pensjonsmidler pr. 31.12.	6 421 000
Ikke resultatført aktuarielt tap	982 357
<b>Netto pensjonsmidler pr. 31.12.</b>	<b>1 108 803</b>

#### Netto pensjonsmidler pr. 31.12.20:

Opptjente pensjonsmidler pr. 01.01.	(6 112 473)
Pensjonsmidler pr. 01.01.	6 126 000
Ikke resultatførte estimatavvik	1 089 340
<b>Netto pensjonsmidler pr. 01.01.</b>	<b>1 102 867</b>

#### Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	1,90%	(1,70%)
Forventet avkastning pensjonsmidler	3,10%	(2,70%)
Årlig forventet lønnsvekst	2,75%	(2,25%)
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,00%	(0,00%)
Årlig forventet G-regulering	2,50%	(2,00%)
Amortiseringsfaktor (forventet gjenstående tjenestetid)	9 år	(10 år)
Størrelse på korridor	10%	(10,00%)

Tall i parentes gjelder 2020.



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 3: Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, biler IT-utstyr	Kunst	Tout	Forretnings- bygg	Prosjekter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	5 488 645	774 550	134 493 876	546 541 156	5 807 614	693 105 841
Tilgang	6 541 452	100 900	-	12 747 574	1 413 402	20 803 328
Avgang	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	12 030 097	875 450	134 493 876	559 288 730	7 221 016	713 909 169
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	3 837 650	-	-	104 305 405	-	108 143 055
Balansført verdi 31.12.	8 192 447	875 450	134 493 876	454 983 325	7 221 016	605 766 114
Årets avskrivninger	1 461 094	-	-	8 859 403	-	10 320 497
Avskrivningssatser (linære avskr.)	20%/33,3%	0	0	1-5%	0	

Ombyggingsarbeider som representerer påkostninger er aktivert i regnskapet med kr 19.264.089 i 2021, andel av ombyggingsarbeidene som representerer vedlikhold er kostnadsført i regnskapet med kr 28.408.826.

#### Note 4: Valutaterminforretninger

Selskapet har pr. 31.12.21 ingen løpende valutaterminforretninger. Alle valutaterminforretningene ble oppgjort i 2021. Realisert gevinst ved oppgjør valutaterminforretninger utgjør kr 4.190.608. Realisert tap ved oppgjør valutaterminforretninger utgjør kr 3.537.213.

#### Note 5: Rentebytteavtaler

Pr. 31.12.21 løper følgende rentebytteavtaler (fast rente mot flytende markedsrente):

- kr 250.000.000 med en fast rente på 1,52% frem til 27.05.26
- kr 100.000.000 med en fast rente på 2% frem til 27.11.26.
- kr 100.000.000 med en fast rente på 1,28% frem til 25.03.30

Urealisert gevinst på rentebytteavtalene utgjør kr 5.230.548 pr. 31.12.21. Den urealiserte gevinsten er ikke inntektsført i regnskapet.



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### Note 6: Skattekostnad

Skattekostnaden består av:	2021
Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	881 398
Årets endring latent skatt merverdier	-368 000
Sum	513 398

Utsatt skatteforpliktelse/-fordel:	31.12.21	31.12.20	Endring
Netto grunnlag (midlert. forskjeller/underskudd til fremf.)	-155 427 572	-151 421 212	-4 006 360
22% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	-34 194 065	-33 312 666	-881 399

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 bokførte utsatte skatteforpliktelse (utsatt skatt ved denne konserninterne overføringen er ført til reduksjon av eiendommens balanseførte verdi).

Latent skatteforpliktelse	31.12.21	31.12.20	Endring
Merverdier ved kjøp	-238 738 270	-243 848 673	5 110 403
7,3%/7% latent skatt	-17 129 529	-17 497 529	368 000

Posten er knyttet til merverdier ved oppkjøp av aksjer i datterselskap. Posten gir uttrykk for at det ikke gis skattemessig fradrag for avskrivninger på disse merverdiene. Skatteforpliktelsen er oppført med den verdi som ble lagt til grunn ved kjøpet av aksjene. Denne utsatte latente skatten reverserer etter hvert som merverdiene reduseres gjennom avskrivninger på merverdier i konsernregnskapet.

Samlet latent/utsatt skatteforpliktelse pr. 31.12.21 utgjør kr 51.323.594.

#### Note 7: Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantiforpliktelser

Fordringer med forfall mer enn 1 år etter regnskapsårets utgang utgjør pr. 31.12.21 kr 6.033.542.

Pantegjeld utgjør kr 619.750.668 pr. 31.12.21. Ingen del av denne gjelden forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 589.477.201 pr. 31.12.21.

#### Note 8: Aksjer i tilknyttet selskap

Aksjene i THF AS har en kostpris kr 74.364.608 i regnskapet pr. 31.12.21. Kostprisen fremkommer etter fradrag for mottatt utbetaling fra selskapet i 2021 på kr 45.000.000.



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2021

Verdien av aksjene i selskapet er nedskrevet med kr 15.000.000 til antatt virkelig verdi kr 59.364.608 pr. 31.12.21.

Konsernet har en 1/3-eierandel i TIIF AS. TIIF AS hadde et regnskapsmessig underskudd på kr 73.170.276 (100%) i 2021 og en bokført egenkapital på kr 179.046.353 (100%) pr. 31.12.21. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

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

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

#### Note 9: Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 366.972 pr. 31.12.21.

#### Note 10: Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital

Selskapet ble stiftet 16. februar 2006.

Selskapets aksjekapital utgjør kr 2.500.000 fordelt på 25.000 aksjer á pålydende kr 100. Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Det er inngått aksjonærvtale som regulerer en rekke forhold knyttet til eiet av aksjer i selskapet.

Selskapets aksjeeiere pr. 31.12.21 er:

Furuholmeninvest AS	12.500 aksjer
AS Vidsjå	12.500 aksjer

#### Egenkapitaloversikt:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Verdi 01.01.	2 500 000	38 202 977	40 702 977
23.08.21 Tilleggsutbytte	-	-9 000 000	-9 000 000
Resultat	-	-18 918 588	-18 918 588
Verdi 31.12.	2 500 000	10 284 389	12 784 389



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Furuholmen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Furuholmen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 16 481 702 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 18 918 588. Årsregnskapet består av:

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

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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 årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening



Revisors beretning 2021 for Furuholmen Eiendom AS



*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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 21. juni 2022  
RSM Norge AS

  
Arnt Holm Toverud  
Statsautorisert revisor