



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 061 123
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORNEBU HOTELL AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: ou1@storebrand.no
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 729 355	36 917 400
Sum inntekter		23 729 355	36 917 400
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 902 135	15 927 495
Annen driftskostnad	2,8	8 083 656	6 765 050
Sum kostnader		23 985 791	22 692 545
Driftsresultat		-256 436	14 224 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 875	218 774
Sum finansinntekter		106 875	218 774
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	6 542 299	4 902 616
Sum finanskostnader		6 542 299	4 902 616
Netto finans		-6 435 424	-4 683 842
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 691 860	9 541 013
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 472 209	2 099 023
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 219 651	7 441 990
Årsresultat	5	-5 219 651	7 441 990
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Konsernbidrag			9 804 087
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 219 652	-2 362 097
Sum overføringer og disponeringer		-5 219 652	7 441 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		307 939 591	321 027 515
Sum varige driftsmidler	3	307 939 591	321 027 515
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		307 939 591	321 027 515
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 267 660	528 298
Andre fordringer		208 503	361 999
Sum fordringer		3 476 163	890 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 457 646	13 589 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 457 646	13 589 961
Sum omløpsmidler		17 933 809	14 480 258
SUM EIENDELER		325 873 400	335 507 773

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	19 800 000	19 800 000
Overkurs		69 992 795	69 992 795
Annen innskutt egenkapital		52 067 752	52 067 752
Sum innskutt egenkapital	5	141 860 547	141 860 547
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 219 652	
Sum opptjent egenkapital		-5 219 652	
Sum egenkapital	5	136 640 895	141 860 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	12 127 944	13 600 153
Sum avsetninger for forpliktelser		12 127 944	13 600 153
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	162 280 801	165 738 502
Sum annen langsiktig gjeld		162 280 801	165 738 502
Sum langsiktig gjeld		174 408 745	179 338 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 198 643	375 548
Kortsiktig konserngjeld	6,7	12 569 342	12 569 342
Annen kortsiktig gjeld		1 055 775	1 363 680
Sum kortsiktig gjeld		14 823 760	14 308 570
Sum gjeld		189 232 505	193 647 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 873 400	335 507 772



Fornebu Hotell AS Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name

Endresen, Ellen Christine
Lindaas, Sveinung
Nergaard, Truls

Method

BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE
BANKID_MOBILE

Date

2021-02-10 09:05 GMT+1
2021-02-10 11:06 GMT+1
2021-02-10 18:21 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
085EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3

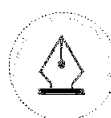
THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Fornebu Hotell AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekt		23 729 355	36 917 400
Sum driftsinntekter		23 729 355	36 917 400
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	3	15 902 135	15 927 495
Honorarer	2	53 022	15 604
Administrasjonskostnader	8	4 083 063	4 520 787
Løpende driftskostnader		1 829 455	1 953 950
Vedlikeholdskostnader		2 074 023	264 436
Utleie/markeds kostnader		40 651	8 017
Annen driftskostnad		3 442	2 257
Sum driftskostnader		23 985 791	22 692 545
Driftsresultat		-256 436	14 224 855
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		106 875	218 774
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	-6 542 299	-4 902 616
Netto finansresultat		-6 435 424	-4 683 842
Resultat før skattekostnad		-6 691 861	9 541 013
Skattekostnad	7	-1 472 209	2 099 023
Ordinært resultat		-5 219 652	7 441 990
ÅRSRESULTAT	5	-5 219 652	7 441 990
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		-5 219 652	-2 362 097
Avgitt konsernbidrag		0	9 804 087
Sum overføringer		-5 219 652	7 441 990



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

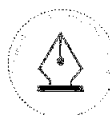
Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3



Fornebu Hotell AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		31 134 162	31 134 162
Bygninger og annen fast eiendom		268 831 011	282 338 266
Driftsløsøre, inventar og lignende		7 974 418	7 555 087
Sum varige driftsmidler	3	307 939 591	321 027 515
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 267 660	528 298
Andre fordringer		208 503	361 999
Sum Fordringer		3 476 163	890 297
Bankinnskudd		14 457 646	13 589 961
Sum omløpsmidler		17 933 809	14 480 258
SUM EIENDELER		325 873 400	335 507 772



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3



Fornebu Hotell AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

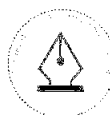
	Note	2020	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	19 800 000	19 800 000
Overkurs		69 992 795	69 992 795
Annen innskutt egenkapital		52 067 752	52 067 752
Sum innskutt egenkapital		141 860 547	141 860 547
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 219 652	0
Sum opptjent egenkapital		-5 219 652	0
Sum egenkapital	5	136 640 895	141 860 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	12 127 945	13 600 153
Gjeld til foretak i samme konsern	6	162 280 801	165 738 502
Sum langsiktig gjeld		174 408 746	179 338 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 198 643	375 548
Skyldig konsernbidrag	6	12 569 342	12 569 342
Annen kortsiktig gjeld		1 055 775	1 363 680
Sum kortsiktig gjeld		14 823 760	14 308 571
Sum Gjeld		189 232 506	193 647 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 873 400	335 507 772

Lysaker, 10. februar 2021

Truls Nergaard
Styrets leder

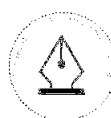
Sveinung Lindaas
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3



Fornebu Hotell AS Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	10 773	15 604
Sum	10 773	15 604

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Teknisk	Prosjekt	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	31 134 162	225 475 163	142 810 209	1 065 820	7 555 087	408 040 441
Tilgang/ -Avgang		335 371		2 059 510	419 331	2 814 212
Anskaffelseskost 31.12	31 134 162	225 810 534	142 810 209	3 125 330	7 974 418	410 854 653
Akk. avskrivninger 01.01		32 489 382	54 523 545			87 012 927
Årets av- og nedsk.		4 496 760	11 405 375			15 902 135
Akk. avskr. 31.12.		36 986 142	65 928 920			102 915 062
Bokført verdi pr. 31.12	31 134 162	188 824 392	76 881 289	3 125 330	7 974 418	307 939 591
Økonomisk levetid		Inntil 50 år	Inntil 15 år			
Avskrivningsplan		lineær	lineær			

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	19 800 000	19 800 000
Sum	1		19 800 000

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
SEN Holding AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand Eiendomsfond Norge KS som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen		Sum egenkapital
			innskutt egenkapital	Annen egenkapital	
Egenkapital 01.01	19 800 000	69 992 795	52 067 752	0	141 860 547
Årets resultat				-5 219 652	-5 219 652
Egenkapital 31.12	19 800 000	69 992 795	52 067 752	-5 219 652	136 640 895

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
SEN Holding AS	12 569 342	12 569 342	162 280 801	165 738 502
Sum	12 569 342	12 569 342	162 280 801	165 738 502

Kortsiktig gjeld er avsatt konsernbidrag.

Langsiktig lån er avdragsfrie men forfaller ved påkrav fra långiver.

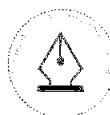
Langsiktig lån forrentes årlig med 4,1 % som er gjenstand for årlig regulering.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	-	2 765 255
Endring i utsatt skatt	-1 472 209	-666 232
Skattekostnad ordinært resultat	-1 472 209	2 099 023

Beregning av skattepliktig inntekt:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-6 691 861	9 541 013
Endring midlertidige forskjeller	6 691 861	3 028 329
Avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag	-	-12 569 342
Årets skattegrunnlag	-0	0
Betalbar skatt	-0	0
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	2019	Endring
Driftsmidler	57 554 320	61 245 965	-3 691 646
Gevinst og tapskonto	706 946	883 682	-176 736
Fremførbart underskudd	-2 823 480		-2 823 480
Avskåret rentefradrag til fremføring	-310 768	-310 768	-
Sum	55 127 018	61 818 879	-6 691 861
Utsatt skatt	12 127 945	13 600 153	1 472 209



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

	2020	2019
Kjøp av tjenester	4 083 063	4 520 787
Renter på mellomværende, kostnad	6 542 299	4 902 616

Kjøp av tjenester fra nærstående vedrører forvaltningstjenester fra Storebrand Asset Management AS.

Note 9 Presisering om usikkerhet og fremtidsutsikter

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset for eiendomsbransjen, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Selskapets eiendom leies ut til hotellvirksomhet. Driften av hotellet har vært stengt i flere måneder i løpet av året og inntektene har blitt påvirket av Covid-19 i stor grad. Selskapet har hatt avtale med leietager om minimumsleie på 10 millioner fra januar til medio september. Fra september og ut året har selskapet mottatt leie basert på omsetning. Likviditeten har blitt påvirket, og dersom det skulle bli behov for tilførsel av likviditet vil morselskapet tilføre kapital i form av lån eller egenkapital. Leietager forventer økte leieinntekter i 2021 basert på at driften av hotellet gradvis vender tilbake til normalen.

Utover omtalt ovenfor, har vi ingen indikasjoner på at det foreligger hendelser som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2020. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling, men er i 2020 og på kort sikt påvirket av utbruddet av Covid-19.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
065EE854F6294CECB5A0B10D15F829B3



Til generalforsamlingen i Fornebu Hotell AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fornebu Hotell AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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. Betyggende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fornebu Hotell AS

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

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-02-10 12:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.