



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 987 895  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FORNEBU EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Widerøeveien 1  
1360 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Allan Mirdahl Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 04.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 173 003	12 078 550
Annen driftsinntekt			34 057
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 173 003</b>	<b>12 112 607</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 319 200	3 131 316
Annen driftskostnad	2	5 022 319	4 286 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 341 519</b>	<b>7 418 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 831 484</b>	<b>4 694 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 503	2 790
Annen finansinntekt		228	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 731</b>	<b>2 790</b>
Annen rentekostnad	7	8 791 929	9 971 363
Annen finanskostnad			50
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 791 929</b>	<b>9 971 413</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 790 198</b>	<b>-9 968 623</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-5 274 302</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		-315 695
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-4 958 607</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-4 958 607</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-4 958 607</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-4 958 607</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-905 499	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital	9, 9	-4 053 215	-4 958 607
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-4 958 607</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	254 304 764	257 141 836
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>254 304 764</b>	<b>257 141 836</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>254 304 764</b>	<b>257 141 836</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 7	54 320	3 326 456
Andre fordringer		263 327	504 160
Konsernfordringer	5	996 174	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 313 821</b>	<b>3 830 616</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 970	211 507
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 970</b>	<b>211 507</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 315 791</b>	<b>4 042 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>255 620 556</b>	<b>261 183 959</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8, 9	450 000	450 000
Overkurs	9	26 049 513	26 049 513
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 499 513</b>	<b>26 499 513</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9		1 660 638
Udekket tap	9	905 499	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-905 499</b>	<b>1 660 638</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 594 015</b>	<b>28 160 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	170 000 000	181 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 000 000</b>	<b>181 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 000 000</b>	<b>181 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 541 412	1 546 767
Kortsiktig konserngjeld	5	55 398 868	47 738 851
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	3 086 261	2 738 190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 026 541</b>	<b>52 023 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 026 541</b>	<b>233 023 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>255 620 556</b>	<b>261 183 959</b>



# Årsregnskap 2018

## Fornebu Eiendom Holding AS

Resultatregnskap  
Balanse

Org.nr.: 989 987 895



## Resultatregnskap

Fornebu Eiendom Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		12 173 003	12 078 550
Annen driftsinntekt		0	34 057
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 173 003</b>	<b>12 112 607</b>
Avskrivning av driftsmidler	4	3 319 200	3 131 316
Annen driftskostnad	2	5 022 319	4 286 970
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 341 519</b>	<b>7 418 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 831 484</b>	<b>4 694 321</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		1 503	2 790
Annen finansinntekt		228	0
Rentekostnad	7	8 791 929	9 971 363
Annen finanskostnad		0	50
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 790 198</b>	<b>-9 968 623</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-5 274 302</b>
Skattekostnad	3	0	-315 695
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-4 958 607</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	9	905 499	0
Overført fra annen egenkapital	9	4 053 215	4 958 607
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 958 714</b>	<b>-4 958 607</b>



## Balanse

### Fornebu Eiendom Holding AS

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	254 304 764	257 141 836
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>254 304 764</b>	<b>257 141 836</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>254 304 764</b>	<b>257 141 836</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5, 7	54 320	3 326 456
Andre kortsiktige fordringer		263 327	504 160
Konsernfordringer	5	996 174	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 313 821</b>	<b>3 830 616</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 970	211 507
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 970</b>	<b>211 507</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 315 791</b>	<b>4 042 124</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>255 620 556</b>	<b>261 183 959</b>



## Balanse

### Fornebu Eiendom Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	450 000	450 000
Overkurs	9	26 049 513	26 049 513
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 499 513</b>	<b>26 499 513</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	0	1 660 638
Udekket tap	9	-905 499	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-905 499</b>	<b>1 660 638</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 594 015</b>	<b>28 160 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	170 000 000	181 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 000 000</b>	<b>181 000 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	1 541 412	1 546 767
Kortsiktig konserngjeld	5	55 398 868	47 738 851
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	3 086 261	2 738 190
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 026 541</b>	<b>52 023 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 026 541</b>	<b>233 023 808</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>255 620 556</b>	<b>261 183 959</b>

Fornebu, den \_\_\_\_\_  
Styret i Fornebu Eiendom Holding AS

\_\_\_\_\_  
Kjell Christian Ulrichsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Didrik Johannes Vignæs  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rasmus Asle Sandnes  
styremedlem/daglig leder



Fornebu Eiendom Holding AS

Noteopplysninger for 2018

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Varige driftsmidler og avskrivninger

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier og inngår som en del av selskapets totale skattekostnader. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

### Rentesikring

Selskapets rentesikringsinstrumenter (swapavtaler) vurderes etter sikringsprinsippet siden hensikten er å sikre underliggende lånetransaksjoner med flytende rente og det således er korrelasjon mellom sikringsinstrumentet og underliggende lån i forhold til beløpsstørrelse og løpetid. Dette i sin tur betyr at finanskostnaden i resultatregnskapet reflekterer swappenes historiske verdi og at det ikke tas hensyn til swappenes mer eller mindre verdi.

## Note 2 - Annen kortsiktig gjeld og andre driftskostnader

Annen kortsiktig gjeld består av	2018	2017
Forskuddsleie	473 156	487 782
Påløpte renter	2 144 764	2 236 282
Annen kortsiktig gjeld	468 340	14 125
Sum annen kortsiktig gjeld	3 086 261	2 738 190

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for året utgjør	64 000
Teknisk utarbeidelse av årsregnskap og lign.papirer	12 500
Andre tjenester	59 800

Alle beløp er eks. mva

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Fornebu Eiendom Holding AS

Noteopplysninger for 2018

## Note 3 - Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	0
Netto skattekostnad	0

Utsatt skattefordel	<b>31.12.2018</b>	<b>01.01.2018</b>
Driftsmidler	39 218 324	33 738 387
Resultatforskjeller på andeler i deltakerlignede selskap	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	-44 492 270	-36 273 784
Andre avsetninger	-1 251 097	-1 423 510
Rentefradrag til fremføring	0	0
Netto grunnlag	-6 525 044	-3 958 907
Utsatt skattefordel (22% / 23%)	-1 435 510	-910 549

Utsatt skattefordel bokføres ikke iht god regnskapsskikk for små foretak

## Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost pr 01.01.2018	260 228 760	19 885 856	271 118	280 385 734
Aktivering anlegg under utførelse	271 118	0	-271 118	0
Tilgang i år	153 798	0	395 885	549 683
Justering inngående mva	-67 555	0	0	-67 555
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.2018</b>	<b>260 586 121</b>	<b>19 885 856</b>	<b>395 885</b>	<b>280 471 977</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	26 563 098	0	0	26 563 098
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2018</b>	<b>234 023 023</b>	<b>19 885 856</b>	<b>395 885</b>	<b>254 304 764</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>3 319 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 319 200</b>
<b>Årets nedskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Økonomisk levetid 50-70 år  
Avskrivningsplan Lineær

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m v

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2018	2017
Kundefordringer på søsterselskaper	996 174	3 316 163
Leverandørgjeld til søsterselskaper	315 000	40 480
Leverandørgjeld til morselskap	703 636	756 820
Kortsiktig gjeld til mor-/søsterselskap	55 398 868	45 346 274

Selskapet leier ut lokaler til søsterselskaper og betaler management fee til morselskapet Euforum Holding AS. Prising av tjenestene oppfyller kravene om markedsmessige vilkår.

## Konsern

Selskapet er et datterselskap av Euforum Holding AS, og konsernregnskapet utarbeides av dem. Konsernregnskapet oppbevares på deres kontor på Telenor Arena, Bærum Kommune.



Fornebu Eiendom Holding AS

Noteopplysninger for 2018

## Note 6 - Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 0.

## Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser m. v.

### Pantelån:

DnB har 1.prioritets pant i eiendommen med obligasjon stor NOK 260.000.000. Pantelånet er kontragarantert av Euforum Holding AS. Ulfoss Invest AS har pant i eiendommen på NOK 50.000.000.

Factoringpant pålydende NOK 20 mill., 1.prioritet.

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):	2018	2017
Tomter, bygninger	254 304 764	257 141 836
Kundefordringer	54 320	3 311 830
<b>Sum</b>	<b>254 359 084</b>	<b>260 453 666</b>

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner	125 000 000	136 000 000
<b>Sum</b>	<b>125 000 000</b>	<b>136 000 000</b>

### Garantiforpliktelser, pantstillelser og ligenden sikret ved pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner	170 000 000	181 000 000
Påløpte, ikke forfalte rentekostnader	2 144 764	2 236 282
<b>Sum</b>	<b>172 144 764</b>	<b>183 236 282</b>

### 1) Långiver

	Rente	Saldo 2018	Saldo 2017
DnB Swap til 2022	5,13 %	121 856 842	129 616 718
<b>Totalt</b>		<b>121 856 842</b>	<b>129 616 718</b>

Markedsverdi 31.12.18 viser et urealisert tap knyttet til renteswap på kr:

DnB	14 810 678
<b>Sum urealisert tap</b>	<b>14 810 678</b>

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 1 500 aksjer pålydende kr. 300, i alt kr 450 000. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene er eid av Euforum Holding AS.

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2018	450 000	26 049 513	1 660 638	28 160 152
Tilbakeføring konserngjeld			2 392 577	2 392 577
Årets resultat			-4 958 714	-4 958 714
Foreslått utbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31.12.2018</b>	<b>450 000</b>	<b>26 049 513</b>	<b>-905 499</b>	<b>25 594 015</b>



BDO AS  
Malmskriverveien 18  
Postboks 455  
1302 Sandvika

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fornebu Eiendom Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fornebu Eiendom Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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.

### 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 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 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://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.

Sandvika, 4. juli 2019

BDO AS



Tommy Benum  
statsautorisert revisor