



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 460 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYTÅRNET FORNEBU AS
Forretningsadresse: Forneburingen 33
1360 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Øyvind Brandt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		14 454 343	11 153 264
Annen driftsinntekt		11 940	
Sum inntekter		14 466 283	11 153 264
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 025 728	1 746 819
Avskrivning av driftsmidler	3	857 521	671 222
Annen driftskostnad	2, 4, 5	36 019 228	13 065 599
Sum kostnader		38 902 478	15 483 640
Driftsresultat		-24 436 194	-4 330 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 987	11 240
Annen finansinntekt		986	327
Sum finansinntekter		14 973	11 567
Annen rentekostnad		1 704	27
Sum finanskostnader		1 704	27
Netto finans		13 269	11 539
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Årsresultat		-24 422 925	-4 318 837
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 422 925	-4 318 837
Totalresultat		-24 422 925	-4 318 837
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-21 930 169	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital	7	-2 492 756	-4 318 837
Sum overføringer og disponeringer		-24 422 925	-4 318 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	41 099 672	27 221 872
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	505 797	385 520
Sum varige driftsmidler		41 605 469	27 607 392
Sum anleggsmidler		41 605 469	27 607 392
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3 037 098	4 265 451
Andre kortsiktige fordringer		608 352	498 928
Sum fordringer		3 645 450	4 764 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	27 220 667	8 197 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 220 667	8 197 577
Sum omløpsmidler		30 866 117	12 961 956
SUM EIENDELER		72 471 586	40 569 348
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9, 10	12 500 000	12 452 976
Overkurs	7, 10	17 179 165	19 156 358
Annen innskutt egenkapital	7, 10	30 000 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		59 679 165	31 609 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		2 492 756
Sum opptjent egenkapital			2 492 756
Sum egenkapital		59 679 165	34 102 090
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 412 638	1 396 555
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		210 263	423 795
Annen kortsiktig gjeld		5 169 520	4 646 908
Sum kortsiktig gjeld		12 792 421	6 467 258
Sum gjeld		12 792 421	6 467 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 471 586	40 569 348



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 629358

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 460 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYTÅRNET FORNEBU AS
Forretningsadresse: Forneburingen 33
1360 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Øyvind Brandt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		14 454 343	11 153 264
Annen driftsinntekt		11 940	
Sum inntekter		14 466 283	11 153 264
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 025 728	1 746 819
Avskrivning av driftsmidler	3	857 521	671 222
Annen driftskostnad	2, 4, 5	36 019 228	13 065 599
Sum kostnader		38 902 478	15 483 640
Driftsresultat		-24 436 194	-4 330 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 987	11 240
Annen finansinntekt		986	327
Sum finansinntekter		14 973	11 567
Annen rentekostnad		1 704	27
Sum finanskostnader		1 704	27
Netto finans		13 269	11 539
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Årsresultat		-24 422 925	-4 318 837
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 422 925	-4 318 837
Totalresultat		-24 422 925	-4 318 837
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-21 930 169	
Overført fra annen egenkapital	7	-2 492 756	-4 318 837
Sum overføringer og disponeringer		-24 422 925	-4 318 837



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	41 099 672	27 221 872
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	505 797	385 520
Sum varige driftsmidler		41 605 469	27 607 392
Sum anleggsmidler		41 605 469	27 607 392

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	3 037 098	4 265 451
Andre kortsiktige fordringer		608 352	498 928
Sum fordringer		3 645 450	4 764 379

Bankinnskudd, kontanter og lignende Bankinnskudd, kontanter o. l.

	8	27 220 667	8 197 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 220 667	8 197 577

Sum omløpsmidler 30 866 117 12 961 956

SUM EIENDELER 72 471 586 40 569 348

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 9, 10	12 500 000	12 452 976
Overkurs	7, 10	17 179 165	19 156 358
Annen innskutt egenkapital	7, 10	30 000 000	
Sum innskutt egenkapital		59 679 165	31 609 334

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		2 492 756
Sum opptjent egenkapital			2 492 756

Sum egenkapital 59 679 165 34 102 090



Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 412 638	1 396 555
Betalbar skatt		
Skyldig offentlige avgifter	210 263	423 795
Annen kortsiktig gjeld	5 169 520	4 646 908
Sum kortsiktig gjeld	12 792 421	6 467 258
Sum gjeld	12 792 421	6 467 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 471 586	40 569 348



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 FL  BankID Signing
Øyvind Brandt
2023-03-28

 BankID Signing
Jørn Christian Mortensen
2023-03-28

 BankID Signing
Bente Anita Holt Håkensen
2023-03-29

 BankID Signing
Knut Olav Grøholt
2023-03-29

 BankID Signing
Anne Beate Hovind
2023-03-29

Årsrapport 2022

Innhold:

1. Styrets orientering
2. Resultatregnskap
3. Balanse
4. Kontantstrømoppstilling
5. Noter
6. Revisors beretning



DEL 1: STYRETS ORIENTERING

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av drift, rehabilitering og utvikling av den historiske bygningsmassen som utgjorde Fornebu Lufthavn frem til 1998. Eiendommen består av 7 ulike bygg, oppført i ulike epoker fra 1939-1969. Totalt 15 000 kvm. I dag huser eiendommen 130 ulike leietakere, fra enkeltstående kunstnere i atelier fra 10 kvm til underholdningsproduksjon i hangarene.

Bærum kommune overtok selskapet fra OBOS i september 2020. Kommunen er eneste aksjonær i selskapet.

Økonomiske hovedpunkter

Samlede driftsinntekter i 2022 var kr 14 466 283. Driftsresultatet for 2022 viser et underskudd på kr 1 115 477 før avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt. Driftsresultatet viser et underskudd på kr 24 436 194 etter avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt. Resultat av finansposter viser et overskudd på kr 13 269.

Ordinært årsresultatet fratrukket overskudd på finansposter viser et underskudd på kr 1 102 208 før avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt. Ordinært årsresultat etter avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekter viser et underskudd på kr 24 422 925

Selskapets totale eiendeler ved årsskiftet er kr 72 471 586. Omløpsmidler utgjør kr 30 866 117 av eiendelene, hvorav kr 27 220 667 er bankinnskudd. Anleggsmidler utgjør resterende del på kr 41 605 469 av eiendelene. Selskapets totale egenkapital og gjeld ved årsskiftet er kr 72 471 586. Egenkapital utgjør kr 59 679 165 av beløpet. Kortsiktig gjeld utgjør resterende del på kr 12 792 421.

Det har i 2022 pågått store rehabiliteringsprosjekter på eiendommene til Flytårnet Fornebu AS. Dette har regnskapsmessig ført til høye vedlikeholdskostnader og et tilsvarende stort underskudd i regnskapet. Selskapet har mottatt kapitalinnskudd fra eierne, slik at både egenkapitalen og likviditeten er like solid som tidligere. Noen av disse rehabiliteringsprosjektene som ble påbegynt i 2022 vil fortsette inn i 2023, og nye prosjekter vil komme til i løpet av året. Det forventes nye kapitalinnskudd i løpet av 2023 og som vil muliggjøre planlagt aktivitet.

Med bakgrunn i at selskapet over en lengre periode vil ha store kostnader knyttet til rehabilitering som regnskapsmessig medfører betydelig underskudd velger, styret som supplerende informasjon å vise resultatregnskapet der kostnadene til rehabilitering er holdt utenfor. Hensikten er å vise et bilde av hvordan de ordinære driftsutgiftene balanserer ift. selskapets ordinære inntekter, dersom man ser bort i fra den oppfattende rehabiliteringen. Resultatregnskapet før renter, skatt, avskrivninger, nedskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjektene viser et akkumulert driftsunderskudd på kr 1 102 208 pr 31.12.22. Situasjonen med svært høye strømkostnader har påvirket resultatet i betydelig grad, blant annet fordi kostnadene som følge av tidligere leieavtaler, bare delvis er videreført til leietakerne.



Med en høy egenkapitalprosent og god likviditet er soliditeten i selskapet ved inngangen til 2023 god. Bærum kommune har i tillegg vedtatt å styrke selskapet med 85 MNOK i 2023, for at selskapet kan fortsette med rehabiliteringen.

Årsregnskapet bygger på forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede. Forutsetningen baserer seg på eiers langsiktige ambisjon for både Fornebu og den gamle flytårnbebyggelsen, og at det er stor interesse fra aktører som ønsker å være leietakere på Flytårnet.

Pandemien har i begrenset grad påvirket selskapets økonomi direkte, men den har påvirket våre leietakeres aktivitet.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget for dagens drift, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Nøkkeltall	2022	2021	2020	2019
Leieinntekter	14 454 343	11 153 264	12 520 934	9 085 854
Resultat før skatt	-24 422 925	- 4 318 837	2 044 112	854 125
Resultatgrad	-168,8 %	- 38,7 %	16,3 %	9,4 %
Gjeldsgrad	0,2	0,2	0,1	0,1
EK-rentabilitet	-52,1 %	- 11,9 %	6,3 %	3,2 %

Resultatgrad sier noe om hvor mye selskapet sitter igjen med av driftsinntektene (leieinntektene).

Gjeldsgrad sier noe om hvor mye gjeld man har i forhold til egenkapitalen.

Egenkapitalens rentabilitet måler avkastningen på egenkapitalen til selskapet, man ser at denne er lav. Ideelt sett bør denne være positiv.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i 2022 fortsatt vært preget av å være et oppstartsselskap, i en eksplorativ prosess med stadig nye oppdagelser og utfordringer som krever raske beslutninger og handling.

Selskapet er i en oppstartsfase og det er behov for å strukturere og styrke selskapets organisasjon for å møte de utfordringene man står overfor. I løpet av høsten 2022 har man prioritert å anskaffe et prosjektøkonomisystem og engasjere en Controller for å sikre bedre styring med rehabiliteringsvirksomheten. Videre er det igangsatt en prosess for å anskaffe et digitalt system for forvaltning, drift og vedlikehold, herunder digital brannbok, el-oppfølging og hms/ internkontroll.

De største rehabiliteringsprosjektene i 2022 har vært taktekking, ny brannvarslingsentral og hovedtavle for strøm.

Selskapet har gjennom hele 2022 hatt fokus på arbeidet med en masterplan for istandsetting og utvikling av eiendommen. Masterplanen er konkret svar på eierens oppdrag til selskapet. Insenti som byggherrerådgiver/ prosjektleder og LPO arkitekter har vært sentrale i arbeidet. Forslaget til «Fornebu Lufthavn 2035» ble presenter for eieren i desember, og i januar 2023 formelt oversendt kommunen.



FREMTIDSUTSIKTER

I kommunens hovedplan for Fornebu er området avsatt til offentlig formål, herunder kunst og kultur. Eiendommen har en sentral beliggenhet innenfor «Flytårnområdet» og vil på sikt bli del av et byområde med kort avstand til t-banen, leiligheter, folkebibliotek, ungdomstilbud, ungdomsskole, videregående skole, butikker, kafeer og annen næringsvirksomhet. Flytårnet vil ha en viktig funksjon for kultur- og næringsliv lokalt, regionalt og nasjonalt.

2023 vil preges av at rehabiliteringsvirksomheten øker i omfang samtidig som man viderefører ordinær utleie og et program for kulturell aktivitet. Flytårnet har per i dag behov for et sterkere kundegrunnlag. Det bedres ved ferdigstillingen av Fornebubanen og de nye boligområdene på Fornebu, Teleplan og Lysaker.

Eiendommen har store behov knyttet til drift og rehabilitering. Det foreligger et investeringsbudsjett for 2023 med 48 300 MNOK.

Selskapets leieinntekter i 2023 er budsjettert til å ligge samlet sett på samme nivå som foregående år, mens felleskostnadene som belastes leietakere vil øke. Selskapets driftsutgifter vil øke noe fra foregående år, ref. økning i ordinære eierkostnader. I sum forventes det i 2023 økonomisk balanse i den løpende driften. Den omfattende rehabiliteringsvirksomheten vil medføre et betydelig driftsunderskudd.

ØKONOMISKE UTSIKTER

Ved årets slutt var den bokførte egenkapitalprosenten på 82,8 %. Denne indikatoren viser at selskapet er solid.

Den største økonomiske risikoen knytter seg til gjennomføring av masterplanen med omfattende investeringer. Det er en kompleks bygningsmasse og krevende å forutse tiltakene som skal gjennomføres. Videre er det usikkerhet knyttet til kostnadsutviklingen i bygg og anleggsbransjen.

Utviklingen i strømutfgifter vil fortsatt representere en risiko, men vurderes som mindre enn foregående år.

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko, og har lav kredittrisiko og liten markedsrisiko.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ved utgangen av 2022 en ansatt, mens fungerende daglig leder er innleid.

Selskapets bygg forvaltes av daglig leder. Daglig leder får bistand fra innleid prosjektledelse og innleid regnskapsfører.

Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risiko som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet. Det er i 2022 gjennomført en helhetlig risikovurdering av virksomheten og det er utarbeidet nytt internkontrollsystem.

Selskapet har hatt løpende kontakt med foreningen Flytårnet Kultursenter som representant for leietakerne.



STYRET

Fram til oktober 2022 har styret bestått av Anne Beate Hovind (leder), Knut Grøholt (nestleder), Jørn Chr. Mortensen (styremedlem), Bente Holt Håkonsen (styremedlem) og Øyvind Brandt (styremedlem). Fra oktober 2022 trådte Øyvind Brandt ut av styret og gikk inn som fungerende daglig leder. Det ble besluttet at styret inntil videre fungerer med 4 styremedlemmer.

Styret består ved utgangen av 2022 av 2 kvinner og 2 menn. Det er styret som har det øverste ansvaret for forvaltningen av selskapet. Det betyr blant annet at styret skal sikre en ansvarlig organisering av virksomheten og fastsette planer, budsjetter og prosedyrer. Styret fører tilsyn med selskapets administrasjon og holder seg orientert om selskapets økonomiske stilling. Dessuten påser styret at virksomhet, regnskap og kapitalforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

STYRETS ARBEID

Styret har i 2022 jobbet aktivt med masterplanen for eiendommen og overordnet konsept for eiendommen, i tillegg til rehabilitering og løpende drift.

Selskapet har i januar 2023 oversendt til eier både forslag til masterplan og til eier et første innspill til revidert eierstrategi for selskapet.

Vi har hatt flere konstruktive dialogmøter med Bærum kommunes administrasjon og eierutvalg.

Totalt er det gjennomført 12 styremøter, og det er avholdt flere arbeidsmøter knyttet til masterplanen.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har en avtale om innskuddspensjon for den ansatte.

MILJØHENSYN YTRE MILJØ

FFAS driver i utgangspunktet ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området. Selskapet har normal renovasjonshåndtering for næringseiendom med sorteringsløsning.

Selskapet har en omfattende aktivitet med renovering av bygningsmassen og det er høyt prioritert å redusere risiko knyttet til ytre miljø til et minimum. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

BÆREKRAFT

Selskapet fokuserer i den løpende driften og strategiarbeidet både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Selskapet følger egne retningslinjer for innkjøp der bærekraft skal vektlegges.

Styret legger frem årsoppgjøret for 2022 under forutsetning om fortsatt drift.



Fornebu den 30.03.2023

Anne Beate Hovind

Styrets leder

.....

Bente Holt Håkonsen

Styremedlem

.....

Knut Olav Grøholt

Nestleder

.....

Jørn Christian Mortensen

Styremedlem

.....

Øyvind Brandt

Daglig leder

.....



RESULTATREGNSKAP

FLYTÅRNET FORNEBU AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		14 454 343	11 153 264
Annen driftsinntekt		11 940	0
Sum driftsinntekter		14 466 283	11 153 264
Lønnskostnad	2	2 025 728	1 746 819
Avskrivning av driftsmidler	3	857 521	671 222
Annen driftskostnad	2, 4, 5	36 019 228	13 065 599
Sum driftskostnader		38 902 478	15 483 640
Driftsresultat		-24 436 194	-4 330 376
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		13 987	11 240
Annen finansinntekt		986	327
Annen rentekostnad		1 704	27
Resultat av finansposter		13 269	11 539
Resultat før skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Resultat		-24 422 925	-4 318 837
Årsresultat		-24 422 925	-4 318 837
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	7	-2 492 756	-4 318 837
Overført fra overkurs	7	-21 930 169	0
Sum overføringer		-24 422 925	-4 318 837



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	41 099 672	27 221 872
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	505 797	385 520
Sum varige driftsmidler		41 605 469	27 607 392
Sum anleggsmidler		41 605 469	27 607 392
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	3 037 098	4 265 451
Andre kortsiktige fordringer		608 352	498 928
Sum fordringer		3 645 450	4 764 379
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	27 220 667	8 197 577
Sum omløpsmidler		30 866 117	12 961 956
Sum eiendeler		72 471 586	40 569 348



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 9, 10	12 500 000	12 452 976
Overkurs	7, 10	17 179 165	19 156 358
Annen innskutt egenkapital	7, 10	30 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		59 679 165	31 609 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	0	2 492 756
Sum opptjent egenkapital		0	2 492 756
Sum egenkapital		59 679 165	34 102 090
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 412 638	1 396 555
Skyldig offentlige avgifter		210 263	423 795
Annen kortsiktig gjeld		5 169 520	4 646 908
Sum kortsiktig gjeld		12 792 421	6 467 258
Sum gjeld		12 792 421	6 467 258
Sum egenkapital og gjeld		72 471 586	40 569 348

Bærum, 30.03.2023
Styret i Flytårnet Fornebu AS

Øyvind Brandt
Daglig leder

Anne Beate Hovind
Styreleder

Knut Olav Grøholt
Nestleder

Jørn Christian Mortensen
Styremedlem

Bente Holt Håkonsen
Styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

FLYTÅRNET FORNEBU AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Periodens betalte skatt		0	574 343
Ordinære avskrivninger		857 521	671 222
Endring i kundefordringer		1 228 353	-2 356 688
Endring i leverandørgjeld		6 016 082	379 253
Endring i andre tidsavgrensingsposter		199 656	1 347 079
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-16 121 313	-4 852 314
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		14 855 598	5 402 466
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-14 855 598	-5 402 466
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger av egenkapital		50 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		50 000 000	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		19 023 090	-10 254 781
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		8 197 577	18 452 358
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		27 220 667	8 197 577



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

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.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	1 669 041	1 432 113
Arbeidsgiveravgift	248 925	216 154
Pensjonskostnader	88 015	87 957
Andre ytelser	19 747	10 595
Sum	2 025 728	1 746 819

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	972 009	608 086
Pensjonskostnader	88 015	0
Sum	1 060 024	608 086

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 58 668.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	28 300 057	424 971	28 725 028
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	14 639 408	216 190	14 855 598
= Anskaffelseskost 31.12.22	42 939 465	641 161	43 580 626
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	1 839 794	135 364	1 975 158
= Bokført verdi 31.12.22	41 099 672	505 797	41 605 469
Årets ordinære avskrivninger	761 608	95 913	857 521
Økonomisk levetid	10-20 år	0-10 år	

For flere utviklingseiendommer på Fornebu innehar Statsbygg hjemmel etter flyplasstiden, hvorpå eiendommen utvikles med en eller flere fullmakter fra Statsbygg. Dette gjelder den aktuelle eiendommen som omfattes av felt 8.2 ihht. Kommunedelplan 3 (Flytårnet). Eiendommen er avsatt til offentlig formål. Ihht. utbyggingsavtale for Fornebu ligger det til grunn at Bærum kommune skal overta disse eiendommene (som er avsatt til offentlig formål) som et ledd i bidrag til sosial infrastruktur. En unntaksbestemmelse godkjent av Kommunaldepartementet for Bærum kommune da flyplassen ble flyttet til Gardermoen. For felt 8.2, skjedde første del av denne overdragelsen pr. 01.09.2020, hvor Bærum kommune kjøpet selskapet Flytårnet Fornebu AS, som innbefatter samtlige bygninger på eiendommen + 3 meter utenfor bygningskropp (samt det interne gateløpet/ Kulturgaten).



Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2022	2021
Felleskostnader leietakere	8 786 706	7 025 236
Leie lokaler	7 907	2 519
Leie inventar, datasystemer o.l.	133 745	82 333
Verktøy, inventar o.l.	177 749	62 743
Vedlikehold bygninger	2 100 298	0
Vedlikehold rehabiliteringsprosjekt	22 463 195	5 063 673
Annen fremmed tjeneste	1 335 320	846 022
Kontorrekvisita, telefon o.l.	82 615	52 101
Reisekostnader	11 569	294
Salgs- og reklamekostnader	430 493	47 022
Forsikringspremie	177 990	169 952
Tap på fordringer	261 101	-314 087
Annen kostnad	50 539	27 791
Sum annen driftskostnad	36 019 228	13 065 599

Note 5 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	3 296 115	4 319 385
Avsetning til tap	259 017	53 934
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	3 037 098	4 265 451
Endring i avsetning til tap	205 083	-314 087
Realiserte tap	56 018	0
Sum kostnadsført tap på krav	261 101	-314 087

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-24 422 925	-4 318 837
Permanente forskjeller	51 366	2 365
Endring i midlertidige forskjeller	519 235	-32 502
Skattepliktig inntekt	-23 852 324	-4 348 973
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-799 374	-456 393	342 981
Fordringer	-230 189	-53 934	176 255
Sum	-1 029 563	-510 327	519 235
Akkumulert fremførbart underskudd	-28 201 297	-4 348 973	23 852 324
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	29 230 860	4 859 301	-24 371 559
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	12 452 976	19 156 358	0	2 492 756	34 102 090
Endringer ført mot EK				0	0
Pr 01.01.2022	12 452 976	19 156 358	0	2 492 756	34 102 090
Årets resultat		-21 930 169		-2 492 756	-24 422 925
Kapitalforhøyelse	47 024	19 952 976			20 000 000
Uregistrert kapitalforhøyelse			30 000 000	0	30 000 000
Pr 31.12.2022	12 500 000	17 179 165	30 000 000	0	59 679 165



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 128 001.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLYTÅRNET FORNEBU AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	12 500 000,0	12 500 000
Sum	1		12 500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bærum Kommune	1	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2022 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift.

Det har i 2022 pågått store rehabiliteringsprosjekter på eiendommene til Flytårnet Fornebu AS. Dette har ført til høye vedlikeholdskostnader og et tilsvarende stort underskudd i regnskapet. Selskapet har rustet seg for dette ved å motta kapitalinnskudd fra eierne, slik at både egenkapitalen og likviditeten er like solid som tidligere. Noen av disse rehabiliteringsprosjektene som ble påbegynt i 2022 vil fortsette inn i 2023, og nye prosjekter vil komme til i løpet av året. Det vil derfor bli gjennomført nye kapitalinnskudd i løpet av 2023.

Selskapet har de siste årene fakturert leietakerne for vesentlig mindre i strøm- og felleskostnader enn hva de faktiske kostnadene har vært. De aller fleste leiekontraktene har blitt fornyet i løpet av året, slik at strøm og felleskostnader kunne avregnes fra 01.06.2022. Denne løsningen har gitt en betydelig reduksjon i selskapets kostnader sammenlignet med tidligere praksis. Den fulle effekten av denne praksisen vil selskapet først oppnå i 2023, da hele året kan avregnes.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Flytårnet Fornebu AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Flytårnet Fornebu AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Terje Tvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PLMQW-C7IA5-Z7BQQ-BY44S-F4MEY-YELGG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Terje Tvedt

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3003934

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 06:33:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PLMCW-C7IA5-Z7BQC-BY4AS-F4MEY-YELGG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Flytårnet Fornebu AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Flytårnet Fornebu AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Terje Tvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PLMQW-C7IA5-Z7BQQ-BY44S-F4MEY-YELGG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Terje Tvedt

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3003934

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 06:33:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PLMCW-C7IA5-Z7BQC-BY4AS-F4MEY-YELGG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



RESULTATREGNSKAP

FLYTÅRNET FORNEBU AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		14 454 343	11 153 264
Annen driftsinntekt		11 940	0
Sum driftsinntekter		14 466 283	11 153 264
Lønnskostnad	2	2 025 728	1 746 819
Avskrivning av driftsmidler	3	857 521	671 222
Annen driftskostnad	2, 4, 5	36 019 228	13 065 599
Sum driftskostnader		38 902 478	15 483 640
Driftsresultat		-24 436 194	-4 330 376
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		13 987	11 240
Annen finansinntekt		986	327
Annen rentekostnad		1 704	27
Resultat av finansposter		13 269	11 539
Resultat før skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Resultat		-24 422 925	-4 318 837
Årsresultat		-24 422 925	-4 318 837
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	7	-2 492 756	-4 318 837
Overført fra overkurs	7	-21 930 169	0
Sum overføringer		-24 422 925	-4 318 837



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	41 099 672	27 221 872
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	505 797	385 520
Sum varige driftsmidler		41 605 469	27 607 392
Sum anleggsmidler		41 605 469	27 607 392
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	3 037 098	4 265 451
Andre kortsiktige fordringer		608 352	498 928
Sum fordringer		3 645 450	4 764 379
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	27 220 667	8 197 577
Sum omløpsmidler		30 866 117	12 961 956
Sum eiendeler		72 471 586	40 569 348



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 9, 10	12 500 000	12 452 976
Overkurs	7, 10	17 179 165	19 156 358
Annen innskutt egenkapital	7, 10	30 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		59 679 165	31 609 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	0	2 492 756
Sum opptjent egenkapital		0	2 492 756
Sum egenkapital		59 679 165	34 102 090
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 412 638	1 396 555
Skyldig offentlige avgifter		210 263	423 795
Annen kortsiktig gjeld		5 169 520	4 646 908
Sum kortsiktig gjeld		12 792 421	6 467 258
Sum gjeld		12 792 421	6 467 258
Sum egenkapital og gjeld		72 471 586	40 569 348

Bærum, 30.03.2023
Styret i Flytårnet Fornebu AS

Øyvind Brandt
Daglig leder

Anne Beate Hovind
Styreleder

Knut Olav Grøholt
Nestleder

Jørn Christian Mortensen
Styremedlem

Bente Holt Håkonsen
Styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

FLYTÅRNET FORNEBU AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-24 422 925	-4 318 837
Periodens betalte skatt		0	574 343
Ordinære avskrivninger		857 521	671 222
Endring i kundefordringer		1 228 353	-2 356 688
Endring i leverandørgjeld		6 016 082	379 253
Endring i andre tidsavgrensningsposter		199 656	1 347 079
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-16 121 313	-4 852 314
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		14 855 598	5 402 466
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-14 855 598	-5 402 466
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger av egenkapital		50 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		50 000 000	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		19 023 090	-10 254 781
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		8 197 577	18 452 358
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		27 220 667	8 197 577



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

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.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	1 669 041	1 432 113
Arbeidsgiveravgift	248 925	216 154
Pensjonskostnader	88 015	87 957
Andre ytelser	19 747	10 595
Sum	2 025 728	1 746 819

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	972 009	608 086
Pensjonskostnader	88 015	0
Sum	1 060 024	608 086

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 58 668.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	28 300 057	424 971	28 725 028
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	14 639 408	216 190	14 855 598
= Anskaffelseskost 31.12.22	42 939 465	641 161	43 580 626
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	1 839 794	135 364	1 975 158
= Bokført verdi 31.12.22	41 099 672	505 797	41 605 469
Årets ordinære avskrivninger	761 608	95 913	857 521
Økonomisk levetid	10-20 år	0-10 år	

For flere utviklingseiendommer på Fornebu innehar Statsbygg hjemmel etter flyplasstiden, hvorpå eiendommen utvikles med en eller flere fullmakter fra Statsbygg. Dette gjelder den aktuelle eiendommen som omfattes av felt 8.2 ihht. Kommunedelplan 3 (Flytårnet). Eiendommen er avsatt til offentlig formål. Ihht. utbyggingsavtale for Fornebu ligger det til grunn at Bærum kommune skal overta disse eiendommene (som er avsatt til offentlig formål) som et ledd i bidrag til sosial infrastruktur. En unntaksbestemmelse godkjent av Kommunaldepartementet for Bærum kommune da flyplassen ble flyttet til Gardermoen. For felt 8.2, skjedde første del av denne overdragelsen pr. 01.09.2020, hvor Bærum kommune kjøpet selskapet Flytårnet Fornebu AS, som innbefatter samtlige bygninger på eiendommen + 3 meter utenfor bygningskropp (samt det interne gateløpet/ Kulturgaten).



Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2022	2021
Felleskostnader leietakere	8 786 706	7 025 236
Leie lokaler	7 907	2 519
Leie inventar, datasystemer o.l.	133 745	82 333
Verktøy, inventar o.l.	177 749	62 743
Vedlikehold bygninger	2 100 298	0
Vedlikehold rehabiliteringsprosjekt	22 463 195	5 063 673
Annen fremmed tjeneste	1 335 320	846 022
Kontorrekvisita, telefon o.l.	82 615	52 101
Reisekostnader	11 569	294
Salgs- og reklamekostnader	430 493	47 022
Forsikringspremie	177 990	169 952
Tap på fordringer	261 101	-314 087
Annen kostnad	50 539	27 791
Sum annen driftskostnad	36 019 228	13 065 599

Note 5 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	3 296 115	4 319 385
Avsetning til tap	259 017	53 934
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	3 037 098	4 265 451
Endring i avsetning til tap	205 083	-314 087
Realiserte tap	56 018	0
Sum kostnadsført tap på krav	261 101	-314 087

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-24 422 925	-4 318 837
Permanente forskjeller	51 366	2 365
Endring i midlertidige forskjeller	519 235	-32 502
Skattepliktig inntekt	-23 852 324	-4 348 973
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-799 374	-456 393	342 981
Fordringer	-230 189	-53 934	176 255
Sum	-1 029 563	-510 327	519 235
Akkumulert fremførbart underskudd	-28 201 297	-4 348 973	23 852 324
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	29 230 860	4 859 301	-24 371 559
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	12 452 976	19 156 358	0	2 492 756	34 102 090
Endringer ført mot EK				0	0
Pr 01.01.2022	12 452 976	19 156 358	0	2 492 756	34 102 090
Årets resultat		-21 930 169		-2 492 756	-24 422 925
Kapitalforhøyelse	47 024	19 952 976			20 000 000
Uregistrert kapitalforhøyelse			30 000 000	0	30 000 000
Pr 31.12.2022	12 500 000	17 179 165	30 000 000	0	59 679 165



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 128 001.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLYTÅRNET FORNEBU AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	12 500 000,0	12 500 000
Sum	1		12 500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bærum Kommune	1	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2022 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift.

Det har i 2022 pågått store rehabiliteringsprosjekter på eiendommene til Flytårnet Fornebu AS. Dette har ført til høye vedlikeholdskostnader og et tilsvarende stort underskudd i regnskapet. Selskapet har rustet seg for dette ved å motta kapitalinnskudd fra eierne, slik at både egenkapitalen og likviditeten er like solid som tidligere. Noen av disse rehabiliteringsprosjektene som ble påbegynt i 2022 vil fortsette inn i 2023, og nye prosjekter vil komme til i løpet av året. Det vil derfor bli gjennomført nye kapitalinnskudd i løpet av 2023.

Selskapet har de siste årene fakturert leietakerne for vesentlig mindre i strøm- og felleskostnader enn hva de faktiske kostnadene har vært. De aller fleste leiekontraktene har blitt fornyet i løpet av året, slik at strøm og felleskostnader kunne avregnes fra 01.06.2022. Denne løsningen har gitt en betydelig reduksjon i selskapets kostnader sammenlignet med tidligere praksis. Den fulle effekten av denne praksisen vil selskapet først oppnå i 2023, da hele året kan avregnes.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.