



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 051 635
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FACTS FINN AS
Forretningsadresse:	St. Olavs plass 1 0165 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2021

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	8	43 225	6 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 225</b>	<b>6 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 225</b>	<b>-6 587</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		5 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt		20	16
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 000 020</b>	<b>5 000 016</b>
Annen rentekostnad		182	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>182</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 999 838</b>	<b>5 000 016</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 956 613</b>	<b>4 993 429</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		23 495	57 953
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 933 118</b>	<b>4 935 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 933 118</b>	<b>4 935 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		-66 882	4 935 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 933 118</b>	<b>4 935 476</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1	188 161	188 161
Lån til foretak i samme konsern	2,3	23 508	23 508
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>211 669</b>	<b>211 669</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>211 669</b>	<b>211 669</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 132	1 132
Konsernfordringer	3	5 000 000	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 001 132</b>	<b>5 001 132</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
bank	4	32 267	73 288
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 267</b>	<b>73 288</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 033 399</b>	<b>5 074 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 245 068</b>	<b>5 286 089</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		259 979	259 979
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>289 979</b>	<b>289 979</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 868 594	4 935 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 868 594</b>	<b>4 935 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 158 573</b>	<b>5 225 455</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	33 000	33 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 000	2 681
Betalbar skatt	7	23 495	24 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 495</b>	<b>27 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>86 495</b>	<b>60 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 245 068</b>	<b>5 286 089</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	5	60 592 562	53 046 756
Gevinst og tap ved salg av investeringseiendom	5		2 159 081
Annen driftsinntekt	7		1 006 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>60 592 562</b>	<b>56 212 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	12,19	5 797 945	2 952 902
Avskrivning	4	665 523	478 419
Andre driftskostnader	19	7 209 981	8 137 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 673 449</b>	<b>11 568 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 919 113</b>	<b>44 643 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Verdiendring av investeringseiendom	5.21	31 242 588	115 492 621
Finansinntekter	15	63 301	25 777
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 305 889</b>	<b>115 518 398</b>
Finanskostnad	15	19 354 334	19 302 072
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 354 334</b>	<b>19 302 072</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 951 555</b>	<b>96 216 326</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>58 870 668</b>	<b>140 860 238</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		12 837 783	31 256 450
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		46 032 885	109 603 788
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseendom	3,5,15	1 441 766 928	1 183 000 000
Driftsløsøre, inventar	4	2 038 376	552 274
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 443 805 304</b>	<b>1 183 552 274</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 443 805 304</b>	<b>1 183 552 274</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt i under utførelse	5,9	20 106 376	20 000 000
<b>Sum varer</b>		<b>20 106 376</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordring	3,20	602 933	507 344
Andre kortsiktige fordringer	3,17,2	1 243 812	1 273 889
	0		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 846 745</b>	<b>1 781 233</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
bank	3.10.2	35 399 415	22 290 971
	0		
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 399 415</b>	<b>22 290 971</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>57 352 536</b>	<b>44 072 204</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 501 157 840</b>	<b>1 227 624 478</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjekapital	11	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	51 583 033	52 025 609
Minoritetsinteresser	14	408 142 394	371 666 933
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>459 725 427</b>	<b>423 692 542</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>459 755 427</b>	<b>423 722 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	226 004 392	201 145 491
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>226 004 392</b>	<b>201 145 491</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,13,1 5	797 000 000	585 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>797 000 000</b>	<b>585 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 023 004 392</b>	<b>786 145 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3,20	3 675 380	428 151
Betalbar skatt	8	3 627 080	3 505 042
Skyldig offentlige avgifter		2 042 324	1 515 368
Utbytte		5 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,17,2 0	4 053 237	9 307 882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 398 021</b>	<b>17 756 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 041 402 413</b>	<b>803 901 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 501 157 840</b>	<b>1 227 624 476</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 500476

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 051 635  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FACTS FINN AS  
Forretningsadresse: St. Olavs plass 1  
0165 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Strøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2020: Årsregnskap 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, 19.07.2021





Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	8	43 225	6 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 225</b>	<b>6 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 225</b>	<b>-6 587</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		5 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt		20	16
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 000 020</b>	<b>5 000 016</b>
Annen rentekostnad		182	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>182</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 999 838</b>	<b>5 000 016</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 956 613</b>	<b>4 993 429</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		23 495	57 953
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 933 118</b>	<b>4 935 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 933 118</b>	<b>4 935 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		-66 882	4 935 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 933 118</b>	<b>4 935 476</b>



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1		188 161	188 161
Lån til foretak i samme konsern	2,3	23 508	23 508
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>211 669</b>	<b>211 669</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>211 669</b>	<b>211 669</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		1 132	1 132
Konsernfordringer	3	5 000 000	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 001 132</b>	<b>5 001 132</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

bank	4	32 267	73 288
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 267</b>	<b>73 288</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 033 399</b>	<b>5 074 420</b>

**SUM EIENDELER** **5 245 068** **5 286 089**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		259 979	259 979
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>289 979</b>	<b>289 979</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	4 868 594	4 935 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 868 594</b>	<b>4 935 476</b>

**Sum egenkapital** **5 158 573** **5 225 455**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	33 000	33 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 000	2 681
Betalbar skatt	7	23 495	24 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 495</b>	<b>27 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>86 495</b>	<b>60 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 245 068</b>	<b>5 286 089</b>



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	5	60 592 562	53 046 756
Gevinst og tap ved salg av investeringseiendom	5		2 159 081
Annen driftsinntekt	7		1 006 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>60 592 562</b>	<b>56 212 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	12,19	5 797 945	2 952 902
Avskrivning	4	665 523	478 419
Andre driftskostnader	19	7 209 981	8 137 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 673 449</b>	<b>11 568 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 919 113</b>	<b>44 643 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Verdiendring av investeringseiendom	5.21	31 242 588	115 492 621
Finansinntekter	15	63 301	25 777
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 305 889</b>	<b>115 518 398</b>
Finanskostnad	15	19 354 334	19 302 072
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 354 334</b>	<b>19 302 072</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 951 555</b>	<b>96 216 326</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>58 870 668</b>	<b>140 860 238</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		12 837 783	31 256 450
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		46 032 885	109 603 788
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Investeringseidom	3,5,15	1 441 766 928	1 183 000 000
Driftsløsøre, inventar	4	2 038 376	552 274
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 443 805 304</b>	<b>1 183 552 274</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 443 805 304</b>	<b>1 183 552 274</b>
--------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Prosjekt i under utførelse	5,9	20 106 376	20 000 000
<b>Sum varer</b>		<b>20 106 376</b>	<b>20 000 000</b>

#### Fordringer

Kundefordring	3,20	602 933	507 344
Andre kortsiktige fordringer	3,17,20	1 243 812	1 273 889
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 846 745</b>	<b>1 781 233</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

bank	3.10.20	35 399 415	22 290 971
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 399 415</b>	<b>22 290 971</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>57 352 536</b>	<b>44 072 204</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 501 157 840</b>	<b>1 227 624 478</b>
----------------------	--	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	51 583 033	52 025 609
Minoritetsinteresser	14	408 142 394	371 666 933
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>459 725 427</b>	<b>423 692 542</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>459 755 427</b>	<b>423 722 542</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	226 004 392	201 145 491
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>226 004 392</b>	<b>201 145 491</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,13,15	797 000 000	585 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>797 000 000</b>	<b>585 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 023 004 392</b>	<b>786 145 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3,20	3 675 380	428 151
Betalbar skatt	8	3 627 080	3 505 042
Skyldig offentlige avgifter		2 042 324	1 515 368
Utbytte		5 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3,17,20	4 053 237	9 307 882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 398 021</b>	<b>17 756 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 041 402 413</b>	<b>803 901 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 501 157 840</b>	<b>1 227 624 476</b>



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
1

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	100.00	1881.61	188161.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Facts Holding AS	100.00	14.00%	A-aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	14.00%	

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**  
1

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Facts Holding AS	14.00%	100.00%	4866564.00	7989451.00
------------------	--------	---------	------------	------------



Organisasjonsnr: 923 051 635  
FACTS FINN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
18

## Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4625951.00	2144915.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	194423.00	149028.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	688309.00	298056.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	289262.00	360903.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5797945.00	2952902.00

Note  
18

## Ytelser til ledende personer

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1852750.00		185832.00

Note  
18

### Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlem	805478.00		185832.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	805478.00		185832.00

Note  
18

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



4.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Facts Finn AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Facts Finn AS' årsregnskap, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Facts Finn AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Facts Finn AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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.

#### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2020. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



## Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.



- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet, konsernet eller begge ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### 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.

Mo i Rana, 05.05.2021  
Helgeland Revisjon AS

Lars Kverneng  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2020

## Facts Finn AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 923 051 635**



<b>Resultatregnskap</b>			
Facts Finn AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen driftskostnad	8	43 225	6 587
Sum driftskostnader		<u>43 225</u>	<u>6 587</u>
Driftsresultat		<u>-43 225</u>	<u>-6 587</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		5 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt		20	16
Annen rentekostnad		182	0
Resultat av finansposter		<u>4 999 838</u>	<u>5 000 016</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 956 613	4 993 429
Skattekostnad på ordinært resultat	7	23 495	57 953
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<u><b>4 933 118</b></u>	<u><b>4 935 476</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		5 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		-66 882	4 935 476
Sum overføringer		<u>4 933 118</u>	<u>4 935 476</u>



<b>Balanse</b>			
Facts Finn AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1	188 161	188 161
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	23 508	23 508
Sum finansielle anleggsmidler		<u>211 669</u>	<u>211 669</u>
Sum anleggsmidler		<u>211 669</u>	<u>211 669</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 132	1 132
Konsernfordringer	3	5 000 000	5 000 000
Sum fordringer		<u>5 001 132</u>	<u>5 001 132</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	32 267	73 288
Sum omløpsmidler		<u>5 033 399</u>	<u>5 074 420</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>5 245 068</u>	<u>5 286 089</u>



## Balanse

### Facts Finn AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		259 979	259 979
Sum innskutt egenkapital		<u>289 979</u>	<u>289 979</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 868 594	4 935 476
Sum opptjent egenkapital		<u>4 868 594</u>	<u>4 935 476</u>
Sum egenkapital	5	<u>5 158 573</u>	<u>5 225 455</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	33 000	33 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 000	2 681
Betalbar skatt	7	23 495	24 953
Sum kortsiktig gjeld		<u>53 495</u>	<u>27 634</u>
Sum gjeld		<u>86 495</u>	<u>60 634</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>5 245 068</u>	<u>5 286 089</u>

Oslo, 05.05.2021  
Styret i Facts Finn AS

\_\_\_\_\_  
Finn Asbjørn Strøm  
styreleder



## **Regnskapsprinsipper**

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

### **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 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.

### **Aksjer i datterselskap**

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital. Sammenligningstall er i denne forbindelse også reklassifisert., og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### **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.

### **Konsernbidrag**

Konsernbidrag til øvrige konsernselskaper (morselskap og søsterselskap) ansees som en egenkapitaltransaksjon. Avgitt konsernbidrag, med fradrag for skatt, er derfor ført via disponeringer og overføringer (fra annen egenkapital). Konsernbidrag er regnskapsført som en balansetransaksjon samme år som det er medtatt i mottakers regnskap.

### **Konserntilhørighet**

Det utarbeides ikke konsernregnskap for underkonsernet. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Facts Finn AS (org.nr 923 051 635) med forretningsadresse St. Olavs plass 1, 0165 Oslo.



### Note 1 Investering i aksjer

	Forr. -kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020	Balanseført verdi
Facts Holding AS	Oslo	14%	100%	7 989 451	4 866 564	188 161
<b>Totalt</b>						<b>188 161</b>

### Note 2 Fordringer og gjeld

<b>Kundefordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fordringer med forfall senere enn ett år	23 508	23 508
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	5 023 508	23 508
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 023 508</b>	<b>23 508</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

### Note 5 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2020	30 000	259 979	4 935 476	5 225 455
Årets resultat			4 933 118	4 933 118
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
<b>Pr. 31.12.2020</b>	<b>30 000</b>	<b>259 979</b>	<b>4 868 594</b>	<b>5 158 573</b>



## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Facts Finn AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Finn Asbjørn Strøm	100	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Finn Asbjørn Strøm	styreleder	100
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>100</b>

## Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	23 495	24 953
Endring i utsatt skatt	0	33 000
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>23 495</b>	<b>57 953</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 956 613	4 993 429
Permanente forskjeller	-4 849 818	-4 880 007
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>106 795</b>	<b>113 422</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	48 448	24 953
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-24 953	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>23 495</b>	<b>24 953</b>

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

	2020	2019	Endring
Inntektsført avsatt utbytte	150 000	150 000	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>	<b>0</b>



**Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor**

Selskapet har ingen ansatte.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon (inkl teknisk bistand med årsregnskap)	12 500	0
Skatterådgivning (inkl teknisk bistand med ligningspapirer)	17 500	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>



<b>Resultatregnskap</b>			
Facts Finn AS - konsern			
	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter	5	60 592 562	53 046 756
Gevinst/tap v/salg av investeringseiendom	5	-	2 159 081
Annen driftsinntekt	7	-	1 006 973
Sum driftsinntekter		<b>60 592 562</b>	<b>56 212 810</b>
Lønnskostnad	12, 19	5 797 945	2 952 902
Avskrivning av driftsmidler	4	665 523	478 419
Annen driftskostnad	19	7 209 981	8 137 577
Sum driftskostnader		<b>13 673 449</b>	<b>11 568 898</b>
Driftsresultat før verdiendringer		<b>46 919 113</b>	<b>44 643 912</b>
Verdiendringer investeringseiendommer	5, 21	31 242 588	115 492 621
Driftsresultat		<b>78 161 701</b>	<b>160 136 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	15	63 301	25 777
Finanskostnader	15	-19 354 334	-19 302 072
Resultat av finansposter		<b>-19 291 033</b>	<b>-19 276 326</b>
Resultat før skattekostnad		58 870 668	140 860 238
Skattekostnad	8	-12 837 783	-31 256 450
Årsresultat		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>
<b>Årsresultatet tilordnes:</b>			
Aksjonærene i morselskapet		5 134 254	7 297 829
Ikke-kontrollerende eierinteresser		40 898 631	102 305 959
Sum tilordnet		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>

Side 1



<b>Utvidet resultat</b>			
Facts Finn AS - konsern			
	Note	2020	2019
Årsresultat		46 032 885	109 603 788
Øvrig resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>
<b>Totalresultatet tilordnes:</b>			
Aksjonærene i morselskapet		5 134 254	7 297 829
Ikke-kontrollerende eierinteresser		40 898 631	102 305 959
<b>Sum tilordnet</b>		<b>46 032 885</b>	<b>109 603 788</b>

Side 2



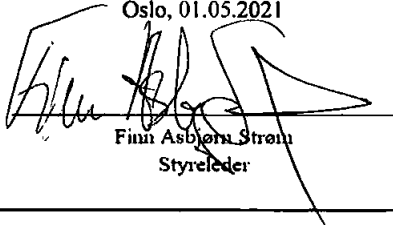
<b>Balanse</b>			
Facts Finn AS - konsern			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendommer	3, 5, 15	1 441 766 928	1 183 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	<u>2 038 376</u>	<u>552 274</u>
Sum varige driftsmidler		<b>1 443 805 304</b>	<b>1 183 552 274</b>
Sum anleggsmidler	21	<u>1 443 805 304</u>	<u>1 183 552 274</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter under utførelse	5, 9	20 106 376	20 000 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 20	602 933	507 344
Andre kortsiktige fordringer	3, 17,20	<u>1 243 812</u>	<u>1 273 889</u>
Sum fordringer		<b>1 846 745</b>	<b>1 781 233</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 10, 20	<u>35 399 415</u>	<u>22 290 971</u>
Sum omløpsmidler		<b>57 352 536</b>	<b>44 072 204</b>
Sum eiendeler		<u>1 501 157 840</u>	<u>1 227 624 476</u>

Side 3



<b>Balanse</b>			
Facts Finn AS - konsern			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		51 583 033	52 025 609
Sum opptjent egenkapital		<b>51 583 033</b>	<b>52 025 609</b>
Ikke-kontrollerende eierinteresser		408 142 394	371 666 933
Sum egenkapital	14	<b>459 755 427</b>	<b>423 722 542</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	226 004 392	201 145 491
Sum avsetning for forpliktelser		<b>226 004 392</b>	<b>201 077 202</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 13, 15	797 000 000	585 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<b>797 000 000</b>	<b>585 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3, 20	3 675 380	428 151
Betalbar skatt	8	3 627 080	3 505 042
Skyldig offentlige avgifter		2 042 324	1 515 368
Skyldig utbytte/konsernbidrag		5 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3, 17, 20	4 053 237	9 307 882
Sum kortsiktig gjeld		<b>18 398 021</b>	<b>17 756 443</b>
Sum gjeld		<b>1 041 402 413</b>	<b>803 901 934</b>
Sum egenkapital og gjeld		<b>1 501 157 840</b>	<b>1 227 624 476</b>

Oslo, 01.05.2021

  
Finn Asbjørn Strøm  
Styreleder

Side 4



<b>Endring i egenkapital</b>					
Facts Finn AS - konsern					
	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Egenkapital pr 1.1.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>52 025 610</b>	<b>52 055 609</b>	<b>371 666 933</b>	<b>423 722 542</b>
Økning aksjekapital	-	-	-	-	-
Utbytte	-	-10 000 000	-10 000 000	-	-10 000 000
Kjøp egne aksjer	-	-	-	-	-
Årsresultat	0	5 134 254	5 134 254	40 898 631	46 032 885
<b>Egenkapital pr 31.12.2020</b>	<b>30 000</b>	<b>47 159 864</b>	<b>47 189 863</b>	<b>412 565 564</b>	<b>459 755 427</b>
					Side 5



<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
Seff Holding AS - konsern			
	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		58 870 668	140 860 238
Periodens betalte skatter	8	-3 505 042	-2 415 476
Gevinst/tap v/salg av investeringseiendom		-	-2 159 081
Verdiendringer investeringseiendommer	5	-31 242 588	-115 492 621
Ordinære avskrivninger	4	665 523	475 419
Endring i kundefordring		-95 589	1 300 431
Endring i leverandørgjeld		3 247 229	-1 539 248
Effekter av omorganisering		-	-9 880 274
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6 354 172	2 792 111
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>21 586 029</b>	<b>13 941 499</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av inv.eiendommer/prosjekter	5	-	18 923 200
Utbetalinger ved kjøp/utvikling av inv.eiendommer	5	-	-7 681 772
Virksomhetssammenslutning	21	-205 000 000	-
Utbetaling ved kjøp av av varige driftsmidler	5,4	-7 477 585	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-212 477 585</b>	<b>11 241 428</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Opptak av ny gjeld	15	215 000 000	-
Nedbetaling langsiktig gjeld	15	-3 000 000	-12 367 190
Utbetaling av utbytte		-8 000 000	-8 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>204 000 000</b>	<b>-20 367 190</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>13 108 444</b>	<b>4 815 737</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 01.01.</b>	<b>10</b>	<b>22 290 971</b>	<b>17 475 234</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.</b>	<b>10</b>	<b>35 399 415</b>	<b>22 290 971</b>
Denne består av :			
Bankinnskudd m.v.	10	35 399 415	22 290 971

Side 6



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1: **Generell informasjon**

Facts Finn AS ble etablert i 2019.

Facts Finn AS er et aksjeselskap hjemhørende i Oslo kommune. Kontoradressen er: St. Olavs plass 1, 0130 Oslo.

Regnskapet er fastsatt av selskapets styre den 1. mai 2021 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 1. mai 2021.

### Note 2: **Sammendrag av de viktigste Regnskapsprinsipper**

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

#### 2.1 – Regnskapsprinsipp

Regnskapet til Facts Finn AS er fra og med 2019 utarbeidet i samsvar med forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS). Konsernet har implementert alle relevante standarder som er tredd i kraft per 31. desember 2020, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2020.

Selskapet har valgt ikke å implementere noen av de standarder og endringer som har et senere ikrafttredelsestidspunkt.

Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kost med unntak av investeringseiendom som vurderes til virkelig verdi.

#### 2.2 – Konsolideringsprinsipper

##### (a) *Datterselskaper*

Datterselskaper er alle enheter (inkludert strukturerte enheter) som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskap konsolideres fra dagen kontroll oppstår, og dekonsolideres når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtagne eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig

verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskap som ikke er en virksomhets-sammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtagne eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

##### (b) *Tilknyttede selskap*

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel mellom 20 og 50 prosent), over den finansielle og operasjonelle styringen.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved objektive indikasjoner på verdifall må gjenvinnbart beløp estimeres. Eventuelle verdifall innregnes dersom balanseført verdi er høyere enn gjenvinnbart beløp.

Urealiserte gevinster knyttet til transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres i forhold til konsernets eierandel i det tilknyttede selskap. Likeledes elimineres urealiserte tap med mindre transaksjonen tydelig viser at den overdratte eiendelen har en redusert verdi. Regnskapsprinsipper som er benyttet av tilknyttede selskaper har blitt endret hvor dette har vært nødvendig for å sikre en enhetlig regnskapspraksis i konsernet.

##### (c) *Transaksjoner og minoritetsinteresser*

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører tap av kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved ytterligere kjøp føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført verdi av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.



## 2.3 – Omregning av utenlandsk valuta

### (a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Regnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

### (b) Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og –tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

## 2.4 – Investerings eiendom

Selskapet besitter investerings eiendommer.

Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom.

På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investerings eiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til virkelig verdi på fullførings tidspunktet fratrukket gjestående byggekostnader.

Kombinerte bygg klassifiseres dels som investerings eiendom og dels som egne bygg dersom bygget kan seksjoneres og seksjonene kan selges hver for seg. Dersom bygget ikke kan deles opp, klassifiseres bygget som bygg til eget bruk, med mindre eget bruk utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

Eierbenyttet eiendom vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Eierbenyttet eiendom er klassifisert som andre eiendommer.

31.12.2020 har ikke selskapet eierbenyttet eiendom

Investerings eiendommer i selskapet er presentert på egen linje i balansen.

## 2.5 - Varige driftsmidler og andre eiendommer

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

## 2.6 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

## 2.7 – Driftsinntekter

IASB har vedtatt ny standard for inntektsføring, IFRS 15, med obligatorisk anvendelse for regnskapsår som begynte 1 januar 2017.

Konsernets driftsinntekter består av leieinntekter og inntekter fra salg av leiligheter og nærings eiendom.

Ved salg av leiligheter vil konsernet stå for oppføring av et leilighetsbygg med formål å selge enkeltleiligheter. Salgstransaksjonene er innenfor virkeområdet til IFRS 15. Kontraktene med kjøper reguleres av lov om bustandsoppføring. Kjøper har en lovfestet rett til å kansellere kontrakten, noe som medfører at selger ikke har rett til betaling for utført arbeid gjennom byggeperioden. Dette medfører at vilkårene for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Salget inntektsføres derfor på tidspunkt for overlevering av leilighet til kunde. Transaksjonsprisen er et fast beløp som fremkommer av kontrakten. Betalingsvilkårene er 100 % ved overtakelse. Det er ikke identifisert noe vesentlige finansieringskomponenter i kontraktene.

Inntektsføring av leieinntekter gjøres etter IAS 17 og består av fastleie/minimumsleie og omsetningsbasert leie. Fastleie og minimumsleie inntektsføres lineært over leieperioden. For den omsetningsbaserte leien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres årlig basert på faktisk omsetning.



Felleskostnader anses for å være en tjenesteleveranse innenfor virkeområdet til IFRS 15. Konsernet kontrollerer varer og tjenester før disse overføres til leietakerne. Konsernet er derfor å anse som prinsippal i transaksjonen og presenterer derfor inntektene brutto. Inntektsført beløp tilsvarende det selskapet har rett til å fakturere på balansedato.

## 2.8 - Finansielle Instrumenter

Selskapet har implementert IFRS 9 fra 1 januar 2017. IFRS 9 angir nye krav knyttet til klassifisering og måling av finansielle eiendeler og gjeld, samt nye krav knyttet til nedskrivning av finansielle eiendeler og generell sikringsbokføring

### a) Finansielle eiendeler og gjeld

Finansielle eiendeler og gjeld innenfor virkeområdet til IFRS 9 klassifiseres i følgende aktuelle kategorier for konsernet:

- a) Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost
- b) Egenkapitalinstrumenter (Aksjer) til virkelig verdi over resultatet
- c) Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

### b) Utlån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer innregnes til kostverdi. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap.

### c) Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler. Kundefordringene måles til nominell verdi ved førstegangsinnregning, med mindre løpetid er på over 12 måneder. Etterfølgende måling er til nominell verdi fratrukket forventet tap. Alle kundefordringer holdes i forretningsmodell der formålet er å inndrive kontraktfestede kontantstrømmer.

### d) Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

### e) Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lånet til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Eventuelle gevinster og tap resultatføres først ved innløsning av forpliktelsen.

## 2.9 - Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

## 2.10 - Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

## 2.11 - Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## 2.12 - Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.



## 2.13 – Rentekostnad

Renter resultatføres som 'finanskostnad' i resultatregnskapet ved bruk av «effektiv rente»-metoden. Den «effektive rente»-metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser). Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer og som det tar en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

## 2.14 – Pensjoner

Facts AS har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet.

Selskapet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

## 2.15 – Nærstående parter

Parter anses å være nærstående hvis en part har mulighet til direkte eller indirekte å kontrollere den annen part eller har betydelig påvirkningsmulighet ovenfor den annen part med hensyn til finansielle og driftsmessige beslutninger. Parter er også nærstående hvis de er underlagt felles kontroll eller er under felles betydelig påvirkning. Alle transaksjoner mellom nærstående parter er basert på prinsippet om armlengdes avstand (antatt markedsverdi).

## 2.16 - Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

Utarbeidelse av selskapets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige vurderinger. Disse vil påvirke regnskapsførte beløp som rapporteres i finansregnskapet og de medfølgende noter. Ledelsen baserer sine estimater og vurderinger på tidligere erfaringer og på ulike andre faktorer som er antatt å være rimelige og fornuftige forholdene tatt i betraktning. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områdene med størst risiko for vesentlige endringer er vurdering av investeringseiendommer og investeringer i tilknyttede selskaper. Estimater og forutsetninger er nærmere omtalt i de ulike notene til årsregnskapet.

## 2.17 – IFRS 16 - Leiekontrakter

IASB utga en ny standard for leasing den 13. januar 2016. Standarden tredde i kraft 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. Konsernet har ingen vesentlige leiekontrakter.



## Note 3 Fastsettelse av virkelig verdi

### Investerings eiendom

Selskapets verdsettelsesprosess gjøres av ledelsen i selskapet. Daglig leder har ansvaret for at investerings eiendommene verdsettes til virkelig verdi. Investerings eiendommene verdsettes ved neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelses, supplert med interne forutsetninger og analyser. Dette innebærer at selskapets ledelse gjør en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderingene gir et riktig bilde av den virkelige verdien. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Samtidig eiendommer i konsernet ble taksert av eksterne takstmenn i perioden januar 2021. Dette ble utført av Newsec AS. Se også note 5 for ytterligere regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger knyttet til investerings eiendommer

### Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

### Rentebærende forpliktelser

Selskapet har ordinære pantelån med flytende rente. Se note 15 for nærmere gjennomgang av selskapets rentebærende gjeld.

### Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld:

Prinsipielt blir disse postene bokført til virkelig verdi og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

## Note 4 Varige driftsmidler og andre eiendommer

	2020	2019
<b>Varige driftsmidler 2020</b>	Driftsløsøre	Driftsløsøre
Anskaffelseskost 01.01.	6 030 144	5 934 465
Tilgang	2 151 622	95 679
Avgang	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>8 181 766</b>	<b>6 030 144</b>
Av og nedskrivning 01.01.	5 477 870	4 999 451
Årets av og nedskrivning	665 523	478 419
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.</b>	<b>6 143 393</b>	<b>5 477 870</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.</b>	<b>2 038 376</b>	<b>552 274</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>665 523</b>	<b>478 419</b>
Forventet økonomisk levetid	4 - 10 år	4 - 10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



## Note 5 Investerings eiendommer og eierbenyttet eiendom

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

### Fremtidige leieinnbetalinger:

Fremtidige leieinnbetalinger estimeres på bakgrunn av faktisk lokasjon, type og tilstand på selve bygningen. Estimatenes taes også med utgangspunkt i eksisterende avtaler og da særlig nylig inngåtte avtaler

### Avkastningskrav (Yield):

Avkastningskravet settes på bakgrunn av faktiske markedsrenter pr 31.12, justert for usikkerhet knyttet til renter og inflasjon, objektrisiko, markeds og leierisiko samt eiendoms og byggerisiko.

### Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler

### Eierkostnader:

Eierkostnader estimeres basert på historiske vedlikeholdskostnader, forsikringskostnader og andre offentlige avgifter for å opprettholde byggets kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsattelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre

Som en kvalitetssikring av verdsattelsen er det innhentet takster for samtlige eiendommer pr. 31.12.2020

Benyttet takseringsselskap er Newsec AS.

Selskapets eiendommer verdsattes gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede.

Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Hver eiendom vurderes separat.

For fastsettelsen av avkastningskravet vurderes det generelle eiendomsmarkedet, kredittmarkedet, leietakers soliditet og andre markedsmessige forhold

Avkastningskravet er bygget opp på følgende måte:

10 års statsobligasjonsrente

- Inflasjon

+ kredittmargin

+ Objektrisiko

+ Markeds-/Leierisiko

+ Eiendoms-/Byggerisiko

= Avkastningskrav

Oversikt bevegelser	Note	2020	2019
Virkelig verdi 01.01		1 183 000 000	-
Tilgang fra konsernet Facts AS		-	1 067 100 000
Tilgang ved oppkjøp	21	220 857 412	-
Kjøp og påkostninger på eiendom		5 766 927	-
Salg av eiendommer		-	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		32 142 588	115 900 000
<b>Virkelig verdi 31.12</b>		<b>1 441 766 928</b>	<b>1 183 000 000</b>

Investerings eiendommer (prosjekter i arbeid)	2020	2019
Virkelig verdi 01.01	20 000 000	-
Tilgang fra konsernet Facts AS	-	27 987 355
Kjøp og påkostninger på eiendom	106 376	7 681 772
Salg av eiendommer	-	-15 087 355
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-	-581 771
<b>Virkelig verdi 31.12</b>	<b>20 106 376</b>	<b>20 000 000</b>

## Oversikt input til verdsettelse 2020

Investerings eiendom	2020	2019
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.	1 441 766 928	1 183 000 000
Faktisk ledighet	-	-
Avkastningskrav (spenn)	-	-
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	-	-



## Oppbygging av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

Investeringseiendom	2020	2019
10 års statsobligasjonsrente	-1,27 %	-0,50 %
Swap spread	0,25 %	0,26 %
Inflasjonsforventninger	0,00 %	2,00 %
Bankmargin	1,67 %	1,50 %
Eiendom som investeringsobjekt	2,60 %	2,56 %
Beliggenhet	0,00% - 1,00%	0,00 %
Standard	0,00% - 0,25%	0,00% - 0,31%
Kontrakt	0,25% - 1,00%	0,00% - 0,51%
Kontraktsmotpart	0,00 - 0,25%	0,00% - 0,46%
Andre forhold	0,00 %	0,00 %
Sum avkastningskrav	4,5% - 4,75%	5,82% - 7,10%

## Netto leieinntekter:

	2020	2019
Leieinntekter	60 592 562	53 046 756
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl vedlikehold ikke belastet leietakter,	6 919 989	8 032 630
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide	289 992	104 947
Netto leieinntekter	53 382 581	45 014 126

## Kontraktbaserte leieinntekter

Selskapet inngår kontrakter for utleie av investeringseiendom. Konsemets kontraktbaserte leieinntekter fordeler seg som følger, der tallene er angitt som ikke indeksjustert kontraktsverdi for kontrakter inngått pr 31.12. Selskapet har flere langsiktige kontrakter hvor det er 3 mnd oppsigelse

	2020	2019
Innen 1 år	10 472 455	1 949 519
Mellom 1 og 5 år	7 056 128	8 422 346
Over 5 år	43 063 979	42 674 891
Totalt	60 592 562	53 046 756

## Virkelig verdi av investeringseiendommer

	2020	2019
St Olavs plass 1 AS	632 000 000	684 000 000
Kjølberggata 31 AS	226 585 836	187 000 000
Marstrandgata 6 AS	328 181 092	312 000 000
Akersbakken 12 AS	255 000 000	-
Sum	1 441 766 928	1 183 000 000

Prosjekter i arbeid, se note 9



## Note 6 Datterselskap

### Datterselskaper og datterdatterselskaper:

Selskap	Forretnings kontor	Virksomhet	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital (100 %)	Årsresultat (100 %)
Facst Holding AS	Oslo	Holding	14 %	100 %	4 866 564	7 989 451
Seff Holding AS	Oslo	Holding	80 %	80 %	192 053 069	19 666 268
Seff Forvaltning AS	Oslo	Holding	100 %	100 %	105 445 206	25 834 164
<i>datterselskap av Seff Forvaltning AS</i>						
St Olavs Plass 1 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	161 197 854	12 806 795
Marstrandgata 6 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	26 240 437	6 254 197
Kjøberggata 31 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	30 679 488	4 213 431
Akersbakken 12 AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	190 649 930	4 157 428
Seff Prosjekt AS	Oslo	Holding	100 %	100 %	19 703 878	868 094
<i>datterselskap av Seff Prosjekt AS</i>						
Sjøtsikten Terrasse AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	561 172	-390 415
Gyb 111B AS	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	5 948 463	-64 691
<i>Marstrandgata 6 DA 1)</i>	Oslo	Eiendom	100 %	100 %	-17 811 763	-

1) Eies 90% direkte gjennom Seff Holding AS og 10% indirekte gjennom Seff Prosjekt AS jevnfør Marstrandgata 6 AS.

## Note 7 Annen driftsinntekt

Andre driftsinntekter gjelder inntekter som ikke er knyttet til eiendommene.



## Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Varige driftsmidler	1 180 537 277	1 001 687 603
Prosjekter i arbeid	-2 604 247	-2 604 247
Andre midlertidige forskjeller	366 047	-40 672
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>1 178 299 077</b>	<b>999 042 684</b>
Avskåret rentefradrag	-	-
Underskudd til fremføring	-	-
<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel i balansen</b>	<b>1 178 299 077</b>	<b>999 042 684</b>

Utsatt skatt/skattefordel og endring i utsatt skatt/skattefordel	2020	2019
<b>22% utsatt skatt/- skattefordel</b>	<b>259 225 797</b>	<b>219 789 390</b>
Utsatt skatt knyttet til Kjøbergata på oppkjøpstidpunktet	-17 321 405	-18 643 899
Utsatt skatt knyttet til Akersbakken på oppkjøpstidpunktet	-15 900 000	-
<b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>226 004 392</b>	<b>201 145 491</b>
Endring i utsatt skatt i balansen	24 858 901	201 145 491
Fra konsernet Facts AS	-	-173 394 083
<b>Endring utsatt skatt/skattefordel i resultatregnskap</b>	<b>24 858 901</b>	<b>27 751 408</b>

Betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad	58 870 668	141 267 617
Permanente forskjeller	-1 104 465	70 576
Grunnlag for årets skattekostnad	57 766 203	141 338 193
Endring i midlertidige forskjeller	-41 247 879	-124 471 732
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 518 324</b>	<b>16 866 461</b>
Benyttet fremførbart underskudd	-31 597	-
Anvendt tidligere avskåret rentefradrag	-	-934 452
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>16 486 727</b>	<b>15 932 009</b>

Betalbar skatt	2020	2019
22 % av grunnlag for betalbar skatt	3 627 080	3 505 042
<b>Betalbar skatt</b>	<b>3 627 080</b>	<b>3 505 042</b>

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 627 080</b>	<b>3 505 042</b>

Skattekostnad	2020	2019
Endring i utsatt skatt	9 210 703	27 751 408
<b>Sum skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>12 837 783</b>	<b>31 256 450</b>

## Note 9 Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse består av eiendommer som ombygges til leiligheter for videresalg	2020	2019
GYB	20 106 376	20 000 000
<b>Sum</b>	<b>20 106 376</b>	<b>20 000 000</b>

## Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd m.v.	2020	2019
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	635 866	136 174
Øvrige bankinnskudd	34 763 549	22 154 797
<b>Sum</b>	<b>35 399 415</b>	<b>22 290 971</b>



## Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 30 000 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300	30 000
Sum	100	300	30 000

## Oversikt over selskapets aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Finn Ashjørn Strøm	100	100 %	100 %

## Note 12 Pensjoner

Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 0 i morselskapet og 4 i konsernet. Det er inngått avtaler om pliktige kollektive pensjonsordninger (OTP) i det aktuelle selskapet.

## Note 13 Finansiell markedsrisiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

### Renterisiko

Selskapet er eksponert mot endringer i rentenivået, da den rentebærende gjelden er inngått med flytende rente.

### Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser er tilstede.

Historisk sett har selskapet hatt lave tap på fordringer. Ledelsen er bevisst på at selskapet opererer i et sårbart marked som er svært avhengig av konjunkturløst og i en nedgangstid vil også selskapets eiendommer kunne bli berørt. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kreditrisikoen i selskapet

### Valutarisiko

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko da det for tiden ikke har transaksjoner eller posisjoner i utenlandsk valuta.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvider til enhver tid for å kunne innfri sine finansielle forpliktelser ved forfall, både under normale og ekstraordinære omstendigheter, uten å risikere uakseptable tap eller på bekostning av konsernets rykte.

Selskapet har en tilfredsstillende finansiering og jobber kontinuerlig med tiltak for å bedre vår likviditetsrisiko.

## Note 14 Vesentlige hendelser i 2020 og hendelser etter balansedagen

### Vesentlige hendelser:

Den betydelige utviklingen og spredningen av koronaviruset inntraff i januar 2020. WHO erklærte koronaviruset som en global folkehelsekrise 30. januar 2020. Som følge av koronaviruset kan etterspørselen reduseres og kundenes betalingssevne påvirkes. Konsernet har en høy andel offentlige leietakere, noe som begrenser kreditrisikoen. Konsernets ledelse har iverksatt flere tiltak i forbindelse med koronasituasjon for å sikre forsvarlig egenkapital og likviditet i 2020 og fremover.

### Hendelser etter balansedagen:

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet for 2020



## Note 15 Rentebærende lån, garantiforpliktelser og pantstillelser

Langsiktig gjeld	Forfall	2020	2019
DNB Seff Holding AS	01.07.2021	582 000 000	585 000 000
Handelsbanken Seff Holding AS	01.04.2021	215 000 000	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>797 000 000</b>	<b>585 000 000</b>
1 års avdrag lang gjeld		797 000 000	12 367 190
<b>Sum langsiktig gjeld ekskl 1 års avdrag</b>		<b>-</b>	<b>572 632 810</b>

Forfallsoversikt:	2021	2022
Pantelån	797 000 000	-

### Pantelån:

Pantelån er sikret med pant i bygninger.

Låneavtalene har flere forpliktende klausuler knyttet til finansielle forhold.

De viktigste klausulene gjelder opprettholdelse av minimum egenkapital, og eierskifte i selskapet skal godkjennes av banken.

Selskapet tilfredsstilte alle lånebetingelsene ved årsslutt

### Spesifikasjon Finansiinntekter og finanskostnader

Finansiinntekter	2020	2019
Renteinntekter	63 301	25 777
Andre finansiinntekter	-	-
<b>Sum finansiinntekter</b>	<b>63 301</b>	<b>25 777</b>

Finanskostnader	2020	2019
Annen rentekostnad	19 353 529	19 302 072
Annen finanskostnad	805	-
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>19 354 334</b>	<b>19 302 072</b>

Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:	2020	2019
Investerings eiendom	1 441 766 928	996 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 441 766 928</b>	<b>996 000 000</b>

## Note 16 Nærstående parter

Seff Holding AS leier kontorlokaler i St. Olavs plass 1 AS til kr. 742 404. Resterende leietakere er eksterne.

Seff Holding AS fakturerer datterselskapene med administrasjonshonorar ut fra markedsmessige vilkår. Administrasjonstjenester til datterselskaper utgjør kr. 2 300 000 i 2020.

Det er også låneforhold mellom selskapene i konsernet. Disse renteberegnes.

Alle transaksjoner i konsernet skjer til markedsmessige vilkår.



## Note 17 Spesifikasjoner

<b>Andre fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Periodiserte kostnader	211 858	-
Justeringsrett mva	432 728	1 160 672
Andre kort fordringer	599 226	111 337
<b>Sum</b>	<b>1 243 812</b>	<b>1 272 009</b>

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Påløpte kostnader	301 851	1 600 000
Påløpte renter	2 651 978	4 693 650
Feriepenger	507 942	241 490
Annen kortsiktig gjeld	591 466	2 772 742
<b>Sum</b>	<b>4 053 238</b>	<b>9 307 882</b>

## Note 18 Betingede forpliktelser og andre forpliktelser

### Betingede vederlag:

Styret er ikke kjent med at det foreligger noen betingede vederlag i konsernet.

### Andre forpliktelser:

Per 31.12.2020 er styret ikke kjent med at selskapet har mottatt vesentlige krav eller er involvert i rettsvister.

## Note 19 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	4 625 951	2 144 915
Pensjonskostnader	194 423	149 028
Arbeidsgiveravgift	688 309	298 056
Andre ytelser	289 262	360 903
<b>Sum</b>	<b>5 797 945</b>	<b>2 954 921</b>

Antall årsverk	4	3
----------------	---	---

<b>Ytelser til ledende personer m.v.</b>	<b>Tittel</b>	<b>Lønn mv</b>	<b>Andre ytelser</b>	<b>Sum</b>
Thomas Strøm	Daglig leder - Seff Holding AS	1 852 750	185 832	2 038 582
Finn Strøm	Styremedlem - Seff Holding AS	805 487	185 832	991 319

Ingen i selskapet har særavtaler vedrørende sluttvederlag, opsjoner e.l. Slike avtaler foreligger heller ikke for noen av styremedlemmene.

Utover ordinære kundekreditter foreligger kun uvesentlige lån/forskudd til ansatte, daglig leder og styret.

Det er heller ikke avgitt garantier/sikkerhetsstillelser e.l overfor noen av disse.

Det er ikke delt ut bonus til daglig leder eller styrets leder i 2020.

<b>Revisor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon inkl. regnskapsbistand	190 600	299 394
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	181 500	564 251
<b>Sum</b>	<b>372 100</b>	<b>863 645</b>



## Note 20 Finansielle Instrumenter

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: Kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og andre langsiktige fordringer.

Balanseført verdi av kundefordringer og leverandørgjeld vurderes som tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser. Selskapet benytter ingen rentederivater eller opsjoner knyttet til finansielle poster.

Under følger en sammenlikning av balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter:

Finansielle eiendeler	2020		2019	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Bankinnskudd og kontanter	35 399 415	35 399 415	22 290 971	22 290 971
Kundefordringer	602 933	602 933	507 344	507 344
Andre fordringer	1 243 812	1 243 812	1 274 009	1 274 009
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	3 675 380	3 675 380	428 151	428 151
Annen kortsiktig gjeld	4 053 237	4 053 237	9 370 882	9 370 882
<b>Rentebærende gjeld</b>				
Langsiktig gjeld	797 000 000	797 000 000	585 000 000	585 000 000

## Note 21 Virksomhetssammenslutning

Den 23. april 2020 kjøpte konsernet 100 % av aksjene i Akersbakken 12 AS. Selskapet driver med utleie av næringseiendom. Gjennom oppkjøpet får konsernet bestemmende innflytelse på foretaket. I tabell nedenfor vises vederlaget, overtatte eiendeler og forpliktelser.

### Vederlag

Kontanter	165 316 000
Andel	100 %
<b>Sum vederlag til selger</b>	<b>165 316 000</b>

### Blanseførte beløp av identifiserbare eiendeler og forpliktelser som følge av oppkjøpet

Varige driftsmidler	220 900 000
Kundefordringer og andre fordringer	408 549
Kontanter og kontantekvivalenter	2 123 994
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel	-15 900 000
Gjeld til Seff Holding	-36 156 322
Kortsiktig gjeld	-6 060 221
<b>Sum identifiserbare nettoeiendeler</b>	<b>165 316 000</b>

Kontanter til selger	-165 316 000
Kontanter tilført ved oppkjøp	2 123 994
Overtakelse av gjeld	-42 216 543
Overtakelse av fordring	408 549
<b>Netto kontanteffekt</b>	<b>-205 000 000</b>