



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 867 200 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FARMANDSTREDET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øravegen 2
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Vesterby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		108 281 659	111 906 503
Andre driftsinntekter		173	2 474
Verdiregulering investeringseiendommer	2	-55 192 901	-11 935 607
Sum inntekter		53 088 931	99 973 370
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	11 867 415	12 604 695
Sum kostnader		11 867 415	12 604 695
Driftsresultat		41 221 516	87 368 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		988 689	1 159 423
Annen finansinntekt		948	976
Sum finansinntekter		989 637	1 160 399
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 474 583	
Annen rentekostnad	2	157 000	169 606
Annen finanskostnad		351 566	19 159
Sum finanskostnader		12 983 149	188 765
Netto finans		-11 993 512	971 634
Ordinært resultat før skattekostnad		29 228 004	88 340 309
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-6 593 370	3 368 535
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 821 374	84 971 774
Årsresultat		35 821 374	84 971 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 821 374	84 971 774
Totalresultat		35 821 374	84 971 774
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fond for urealiserte gevinster		-41 996 683	-7 047 431
Avgitt konsernbidrag		59 197 860	56 962 448
Overføring annen egenkapital		18 620 197	35 056 757
Sum overføringer og disponeringer		35 821 374	84 971 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	2	1 965 160 451	2 015 868 452
Sum varige driftsmidler		1 965 160 451	2 015 868 452
Sum anleggsmidler		1 965 160 451	2 015 868 452
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		568 687	4 194 424
Andre fordringer		4 478 823	3 660 706
Konsernfordringer	4	238 223 478	209 735 592
Sum fordringer		243 270 987	217 590 721
Sum omløpsmidler		243 270 987	217 590 721
SUM EIENDELER		2 208 431 439	2 233 459 173
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	111 800 000	111 800 000
Overkurs		316 377 450	568 776 283
Annen innskutt egenkapital			11 784 741
Sum innskutt egenkapital		428 177 450	692 361 024
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		714 427 820	756 424 503
Annen egenkapital		18 620 194	393 816 426



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		733 048 015	1 150 240 929
Sum egenkapital		1 161 225 465	1 842 601 953
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	287 704 880	294 298 248
Sum avsetninger for forpliktelser		287 704 880	294 298 248
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	658 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	2	6 293 999	7 415 999
Sum annen langsiktig gjeld		664 293 999	7 415 999
Sum langsiktig gjeld		951 998 879	301 714 247
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	150 076	1 355 102
Skyldig offentlige avgifter		463 091	184 853
Kortsiktig konserngjeld	4	71 672 443	73 028 780
Annen kortsiktig gjeld	2	22 921 485	14 574 238
Sum kortsiktig gjeld		95 207 095	89 142 973
Sum gjeld		1 047 205 974	390 857 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 208 431 439	2 233 459 173



**Årsregnskap 2020
for
Farmandstredet Eiendom AS**

Foretaksnr. 867 200 142

Penneo Dokument ID: 57KX-A2SJ-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Årsberetning 2020

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver Farmandstredet kjøpesenter i Tønsberg.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 111,9 mill. kr i fjor til 108,3 mill. kr i år, en reduksjon på 3,2 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var -11,9 mill. kr i fjor mot -55,2 mill. kr i år.

Årsresultatet ble 35,8 mill. kr. mot 85,0 mill. kr i fjor, en økning på -57,8 %.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 2 208,4 mill. kr, sammenlignet med 2 233,5 mill. kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 52,6 %, sammenlignet med 82,5 % pr. 31.12 i fjor.

Reduksjon i egenkapitalandel skyldes et tilleggsutbytte på 658 mill kr som er vedtatt i 2020 og står som langsiktig gjeld til konsernselskap pr. 31.12.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Selskapet har en fordring mot morselskapet per 31.12 i regnskapsåret på 238,2

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Etter styrets mening gir årsregnskapet en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Steen & Strøm. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 3 menn. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Steen & Strøm arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenses i beskjeden grad det ytre miljø. Steen & Strøm har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Det arbeides spesielt med å redusere sentrenes energiforbruk. Sentrenes avfallshåndtering søkes også stadig forbedret ved å øke sorteringsgraden for å gjenvinne mer av avfallet.

Perneo DokumentID: 57KX-A2S5J-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Årsberetning 2020

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 35 821 374:

Avgitt konsernbidrag	59 197 860
Overført fond for urealiserte gevinster	-41 996 683
Overføring til annen egenkapital	18 620 197
Totalt	35 821 374

Oslo, 11. mars 2021

Nils Eivind Risvand
Styrets leder/daglig leder

Knut Kårbø Erichsen
Styremedlem

Bjørn Tjaum
Styremedlem

Penneo Dokumentnrøkke: 57KX-A2SJS-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		108 281 659	111 906 503
Andre driftsinntekter		173	2 474
Sum driftsinntekter		108 281 832	111 908 977
Annen driftskostnad	1,2	11 867 415	12 604 695
Sum driftskostnader		11 867 415	12 604 695
Driftsresultat før verdiregulering		96 414 417	99 304 281
Verdiregulering investeringseiendommer	2	(55 192 901)	(11 935 607)
Driftsresultat etter verdiregulering		41 221 516	87 368 674
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		988 689	1 159 423
Annen finansinntekt		948	976
Rentekostn. til foretak i samme konsern		12 474 583	0
Annen rentekostnad	2	157 000	169 606
Annen finanskostnad		351 566	19 159
Sum finansinntekter og finanskostnader		(11 993 512)	971 634
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		29 228 004	88 340 309
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(6 593 370)	3 368 535
ORDINÆRT RESULTAT		35 821 374	84 971 774
TOTALRESULTAT		35 821 374	84 971 774

Pennco Dokument ID: 57KX-A2S35-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	2	1 965 160 451	2 015 868 452
Sum varige driftsmidler		1 965 160 451	2 015 868 452
SUM ANLEGGSMIDLER		1 965 160 451	2 015 868 452
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		568 687	4 194 424
Fordringer på konsernselskap	4	238 223 478	209 735 592
Andre fordringer		4 478 823	3 660 706
SUM OMLØPSMIDLER		243 270 987	217 590 721
SUM EIENDELER		2 208 431 439	2 233 459 173

Penneo Dokumentnr: 57KX-A2SJS-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	111 800 000	111 800 000
Overkurs		316 377 450	568 776 283
Annen innskutt egenkapital		0	11 784 741
Sum innskutt egenkapital		428 177 450	692 361 024
Fond for urealiserte gevinster		714 427 820	756 424 503
Annen egenkapital		18 620 194	393 816 426
Sum opptjent egenkapital		733 048 015	1 150 240 929
SUM EGENKAPITAL		1 161 225 465	1 842 601 953
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	3	287 704 880	294 298 248
Sum avsetning for forpliktelser		287 704 880	294 298 248
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	658 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	2	6 293 999	7 415 999
Sum annen langsiktig gjeld		664 293 999	7 415 999
SUM LANGSIKTIG GJELD		951 998 879	301 714 247
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	150 076	1 355 102
Skyldig offentlige avgifter		463 091	184 853
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	71 672 443	73 028 780
Annen kortsiktig gjeld	2	22 921 485	14 574 238
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 207 095	89 142 973
SUM GJELD		1 047 205 974	390 857 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 208 431 439	2 233 459 173

Oslo, 11. mars 2021

Nils Eivind Risvand
Styrets leder/daglig leder

Knut Kårbø Erichsen
Styremedlem

Bjørn Tjaum
Styremedlem

Penneo Dokument ID: 57KX-A2S35-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	29 228 004	88 340 309
Verdiregulering investeringseiendommer	55 192 901	9 035 168
Realisert verdiregulering solgte driftsmidler	-	1 562 046
+/- Endring i kundefordringer	3 625 737	678 853
+/- Endring i leverandørgjeld	-1 205 029	-452 847
+/- Endring i andre tidsavgrensningposter	20 267 954	4 356 689
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	107 109 567	103 520 218
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-5 592 901	-16 133 233
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	50 236 019
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 592 901	34 102 786
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/- Inn/utbetaling av konsernbidrag	-73 028 780	-68 703 274
+/- Endring på konsernkonto	-28 487 886	-68 919 730
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-101 516 666	-137 623 004
Netto endring i likvidier i løpet av året	-	-
+ Beholdning av kontanter 01.01.	-	-
= Kontantbeholdning 31.12.	-	-
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	-	-
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	-	-

Penneo Dokument ID: 57KX-A2S5J5-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Oppstilling av endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen innskutt egenkapital	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	111 800 000	568 776 283	763 471 934	11 784 741	374 826 002	1 830 658 961
Konsernbidrag					-73 028 780	-73 028 780
Totalresultat			-7 047 431		92 019 205	84 971 774
Egenkapital 31.12.2019	111 800 000	568 776 283	756 424 503	11 784 741	393 816 426	1 842 601 953
Egenkapital 01.01.2020	111 800 000	568 776 283	756 424 503	11 784 741	393 816 426	1 842 601 953
Tilleggsutbytte		-252 398 833		-11 784 741	-393 816 426	-658 000 000
Konsernbidrag					-59 197 860	-59 197 860
Totalresultat			-41 996 683		77 818 057	35 821 374
Egenkapital 31.12.2020	111 800 000	316 377 450	714 427 820	-0	18 620 194	1 161 225 465

Penneo Dokument ID: 57KX-A2SJS-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Regnskaps- og vurderingsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Prinsippendring

Selskapet har fra 2020 endret prinsipp for føring av skatt på avgitt konsernbidrag. Skatt på konsernbidrag resultatføres nå i samsvar med IAS 12.57A. Dette innebærer at skattekonsekvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld. Sammenligningstallene er endret.

Effekten medfører at skattekostnaden for 2019 er redusert med kr 16 066 332. Ref note 3

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonsekvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

IFRS 16 Leieavtaler

Selskapet implementerte IFRS 16 Leieavtaler. Den nye standarden medfører at de fleste leieavtaler (innleie til selskapet) skal balanseføres. I henhold til den nye standarden blir en eiendel (rett til bruk av leid eiendel) og en finansiell forpliktelse (leiebetaling) balanseført. Eneste unntak fra balanseføring er for kortsiktige leieavtaler (under et år) og leieavtaler med lav verdi. IFRS 16 medfører vesentlige endringer i regnskapføring for leietaker, mens regnskapsføring for utleier ikke blir vesentlig endret. Selskapets virksomhet består hovedsakelig i å leie ut forretningslokaler. Som utleier ble ikke selskapet vesentlig påvirket av at IFRS 16 ble tatt i bruk. Selskapet har implementert IFRS 16 ved bruk av modifisert retrospektiv metode. Dette innebærer en full gjennomgang av alle innleieavtaler med beregning av rett til bruk eiendeler og tilhørende leieforpliktelser. Selskapet har valgt å beregne nåverdien av rett til bruk eiendeler regnet fra implementeringstidspunktet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte.

Noter for Farmandstredet Eiendom AS

Organisasjonsnr. 867200142

Penneo Dokument ID: 57KX-AZSJ5-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2020

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investerings eiendommer

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Modellen har en inntjeningsbasert tilnærming, og er en DCF (Discounted Cash Flow) modell som tar utgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto kontantstrømmene som den enkelte eiendom forventes å generere. Vurderingen tar utgangspunkt i observerte markedspriser, eksisterende leiekontrakter og avkastningskrav.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig, risikofri rente med tillegg av en risikojustering. Risikojusteringen foretas ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, senterets/eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktens varighet. Der sammenlignbare, faktiske transaksjoner er gjennomført, vurderes avkastningskravet som er benyttet ved disse.

Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investerings eiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Noter for Farmandstredet Eiendom AS

Organisasjonsnr. 867200142

Perneo Dokument ID: 57KIX-A2SJS-5L4P5-1GWJO-0415X-Q2BB5



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2020

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen. Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langiktig forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

Finansielle instrumenter er klassifisert som gjeld eller egenkapital i overensstemmelse med den underliggende økonomiske realiteten.

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av anleggsmidler som er oppskrevet utover anskaffelseskost.

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2020

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note 1 - Honorarer

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS og har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkludert forholdsmessig merverdiavgift):

	I år	I fjor
Revisjon	79 000	84 745
Totalt	79 000	84 745

Note 2 - Investerings eiendommer

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2020	2019
Virkelig verdi 01.01	2 007 100 001	2 051 800 000
Tilgang	5 592 901	-32 764 392
Avgang		
Verdiregulering	-55 192 901	-11 935 607
Virkelig verdi 31.12	1 957 500 000	2 007 100 001

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akkumulert verdiregulering per 2020 er kr 915 933 103 mot kr 969 775 004 per 2019.

Inkludert i regnskapslinjen Investerings eiendommer er også rett til bruk av eiendeler ihht IFRS 16, regnskapsført til virkelig verdi, som spesifisert under :

	Leie fast eiendom	
	2020	2019
Virkelig verdi 01.01.2020	8 768 451	10 106 845
+ Tilgang	243 000	0
Verdiregulering	1 351 000	1 338 394
Virkelig verdi 31.12.2020	7 660 451	8 768 451

Selskapet leier fast eiendom. Leieperioden er 3,5 år.



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2020

Gjeldsposter:

Under gjeld er det oppført følgende gjeldsposter knyttet til fremtidige leieforpliktelse for leie av den faste eiendommen:

	2020	2019
Øvrig langsiktig gjeld	6 293 999	7 415 999
Annen kortsiktig gjeld (1. års avdrag)	1 366 452	1 352 452
Sum gjeldsposter rett til bruk av eiendeler	7 660 451	8 768 451

Rentekostnad på leieforpliktelse i år kr 157 000

Note 3 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2020

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-6 593 368
= Ordinær skattekostnad	-6 593 370

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2020

Resultat før skattekostnader	29 228 004
Endring i midlertidige forskjeller	29 969 857
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	-59 197 860
Inntekt	0

Betalbar skatt i balansen består av:

= Betalbar skatt i balansen	0
------------------------------------	----------

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	1 303 643 322	1 332 144 753
+ Utestående fordringer	-438 531	-106 271
+ Gevinst- og tapskonto	4 544 666	5 680 832
Sum positive skatteøkende forskjeller	1 308 187 988	1 337 825 585
Sum negative skatteøkende forskjeller	438 531	106 271
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	1 307 749 457	1 337 719 314
Skattesats	22 %	22 %
Balanseført utsatt skatt	287 704 880	294 298 248



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2020

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-6 593 370
Resultat før skattekostnad	29 228 004	6 430 161
Differanse		-13 023 531

Som består av

Skatt på konsernbidrag	-13 023 531
------------------------	-------------

Note 4 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Konsernkonto	238 223 478	209 735 592
Sum fordringer	235 742 206	209 735 592

Gjeld

Årets avsatte konsernbidrag	59 197 860	73 028 780
Annen kortsiktig gjeld	12 474 583	0
Annen langsiktig gjeld	658 000 000	0
Sum gjeld	729 672 443	73 028 780

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er gjeld/fordring på morselskapet.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra morselskapet knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2020 er det kjøpt tjenester for kr 5 111 655

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er et heleid datterselskap av Steen & Strøm AS, foretaksnummer 962 073 182.

Selskapet har 8600000 aksjer hver pålydende kr 13, samlet aksjekapital utgjør kr 111 800 000. Selskapet har kun ordinære aksjer.

Fullstendig konsernregnskap kan fåes utlevert hos Steen & Strøm AS, Støperigaten 1, 0250 Oslo.



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."

Knut Kårbø Erichsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-811105

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-17 17:48:35Z



Nils Eivind Risvand

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-17 17:59:02Z



Nils Eivind Risvand

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-17 17:59:02Z



Bjørn Tjaum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-17 18:40:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: 57KIX-A2SJ5-5L4P5-TGWJO-0415X-Q2B85

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/validate>



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Farmandstredet Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Farmandstredet Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: IXIAD-YUBDF-2L1FA-YP600-D4FEO-3WY7Q



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Farmandstredet Eiendom AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 internkontroll.
- 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 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

Penneo Dokumentnr: IXIAD-YUBDF-2L1FA-YP600-D4FBO-3WY7Q



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Farmandstredet Eiendom AS

eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: IXIAD-YUBDF-2L1FA-YP600-D4FEO-3WY7Q



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."

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 95.34.xxx.xxx

2021-03-17 10:49:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: IXIAD-YUBDF-2L1FA-YP600-D4FBO-3WY7Q

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/validate>