



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 330 267
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUS HANDELSBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Landmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 21.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 555 750	8 291 754
Sum inntekter		8 555 750	8 291 754
Kostnader			
Lønnskostnad			114 100
Avskrivning	3	1 711 480	1 711 480
Annen driftskostnad	5	540 813	554 992
Sum kostnader		2 252 293	2 380 572
Driftsresultat		6 303 457	5 911 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 765	41 988
Sum finansinntekter		17 765	41 988
Annen rentekostnad		4 343 451	4 476 886
Annen finanskostnad			3 705
Sum finanskostnader		4 343 451	4 480 591
Netto finans		-4 325 686	-4 438 603
Ordinært resultat før skattekostnad		1 977 771	1 472 579
Skattekostnad på ordinært resultat	6	507 515	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 470 256	1 472 579
Skattekostnad på ekstraordinært resultat			476 233
Årsresultat		1 470 256	996 346
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital		1 470 256	996 346
Sum overføringer og disponeringer		1 470 256	996 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 256 656	100 893 016
Sum varige driftsmidler	3	99 256 656	100 893 016
Sum anleggsmidler		99 256 656	100 893 016
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 417 000	
Andre fordringer		37 347	9 316
Sum fordringer		1 454 347	9 316
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 733 597	2 593 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 733 597	2 593 021
Sum omløpsmidler		4 187 944	2 602 337
SUM EIENDELER		103 444 600	103 495 353
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 900 000	1 900 000
Overkurs		12 473 961	12 473 961
Sum innskutt egenkapital	8	14 373 961	14 373 961
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen egenkapital		5 066 132	3 595 876
Sum opptjent egenkapital		5 066 132	3 595 876
Sum egenkapital	8	19 440 093	17 969 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 532 938	2 025 424
Sum avsetninger for forpliktelser		2 532 938	2 025 424
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	71 000 000	73 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		81 000 000	83 000 000
Sum langsiktig gjeld		83 532 938	85 025 424
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 131	
Annen kortsiktig gjeld	2	463 438	500 092
Sum kortsiktig gjeld		471 569	500 092
Sum gjeld		84 004 507	85 525 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 444 600	103 495 353



ÅRSREGNSKAP
2016
Forus Handelsbygg AS
org nr. 991 330 267

Forretningsfører

Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
Postboks 1396 vika
0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



Forus Handelsbygg AS
Organisasjonsnummer 991 330 267

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. Virksomhetens art og lokalisering

Forus Handelsbygg AS ble stiftet den 21. mai 2007 og har forretningsadresse i Oslo.

Selskapets formål er å investere i fast eiendom, herunder investeringer i verdipapirer og andre finansielle produkter knyttet til fast eiendom, samt deltakelse i andre selskaper med liknende virksomhet.

2. Fortsatt drift

Selskapet eier 2 forretningsbygg på Forus i Sandnes kommune med leiekontrakter frem til 2026 og 2022. Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

3. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 3 menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak, og det er ikke planlagt å iverksette tiltak, som har betydning for likestilling og arbeidsmiljøet.

4. Ytre miljø

Selskapet driver ikke med virksomhet som direkte forurenser det ytre miljø.

5. Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2016 et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapet. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.


Regnskapet er gjort opp med et overskudd etter skatt på NOK 1 470 256, som foreslås overført til annen egenkapital. Styret mener regnskapet gir et rettvise bilde av Selskapets stilling ved utgangen av året. Selskapets likviditetssituasjon anses tilfredsstillende.


6. Fremtidig utvikling

Leietakersituasjonen såvel som den økonomiske og finansielle stillingen er oversiktlig og god, og danner grunnlag for en stabil drift i årene som kommer.

Oslo, 2. mars 2017
For Forus Handelsbygg AS


Leif E. Jøhansen
Styreleder


Einar F. Hansen
Styremedlem


Odd Reidar Øie
Styremedlem



Forus Handelsbygg AS		Resultatregnskap	
	Noter	2016	2015
Driftsinntekter			
Leieinntekter		8,555,750	8,291,754
Sum driftsinntekter		8,555,750	8,291,754
Driftskostnader			
Avskrivinger	3	1,711,480	1,711,480
Annen driftskostnad	5	540,813	669,092
Sum driftskostnader		2,252,293	2,380,572
Driftsresultat		6,303,457	5,911,182
Finansposter			
Finansinntekter		17,765	41,988
Finanskostnader aksjonærlån		-69,807	-102,721
Finanskostnader hovedlån		-4,273,644	-4,374,165
Andre finanskostnader		0	-3,704
Sum finansposter		-4,325,686	-4,438,602
Resultat før skatt		1,977,771	1,472,579
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-507,515	-476,233
Årsresultat		1,470,256	996,346
Disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		1,470,256	996,346
Sum disponeringer		1,470,256	996,346

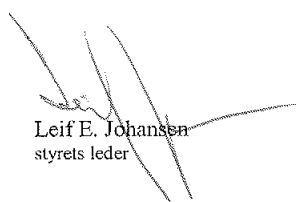


Forus Handelsbygg AS		Balanse	
	Noter	31/12/2016	31/12/2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygning		67,397,669	69,109,149
Anlegg under utførelse		75,120	0
Tomt		31,783,867	31,783,867
Sum varige driftsmidler	3	99,256,656	100,893,016
SUM ANLEGGSMIDLER		99,256,656	100,893,016
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1,417,000	0
Andre fordringer		37,347	9,316
Sum fordringer		1,454,347	9,316
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2,733,597	2,593,021
SUM OMLØPSMIDLER		4,187,944	2,602,337
SUM EIENDELER		103,444,600	103,495,353



Forus Handelsbygg AS		Balanse	
	Noter	31/12/2016	31/12/2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1,900,000	1,900,000
Overkursfond		12,473,961	12,473,961
Sum innskutt egenkapital	8	14,373,961	14,373,961
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5,066,132	3,595,876
Sum opptjent egenkapital		5,066,132	3,595,876
SUM EGENKAPITAL	8	19,440,093	17,969,837
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2,532,938	2,025,424
Sum avsetning for forpliktelser		2,532,938	2,025,424
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	71,000,000	73,000,000
Gjeld til aksjonærer		10,000,000	10,000,000
Sum annen langsiktig gjeld		81,000,000	83,000,000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8,131	0
Påløpte renter	2	302,351	306,091
Påløpte renter aksjonærlån		69,807	102,721
Skyldig offentlig avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		91,280	91,280
Sum kortsiktig gjeld		471,569	500,092
SUM GJELD		84,004,507	85,525,516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103,444,600	103,495,353


Oslo, 02. mars 2017



Leif E. Johansen
styrets leder



Einar F. Hansen
styremedlem



Odd Reidar Øie
styremedlem



Forus Handelsbygg AS

Note 31.12.2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Leieinntekter periodiseres i henhold til leiekontrakt.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Rentesikring

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

Note 2 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser m.v.

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lignende sikret ved pant:	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 000 000	73 000 000
Påløpte renter	302 351	288 164
Sum	71 302 351	73 288 164

Lån i Handelsbanken totalt kr 71 000 000 per 31.12.2016 forfaller i sin helhet i desember 2018.

Selskapet har pantsatt eiendommen og fordringer. Eiendommen er per 31.12 bokført til 99 256 656

Note 3 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost	Anskaffelseskost 01.01	Tilgang	Avgang	Anskaffelseskost 31.12
Anlegg under utførelse	0	75 120	0	75 120
Leietakertilpasning	840 773	0	0	840 773
Bygg	81 370 136	0	0	81 370 136
Tomt	31 783 867	0	0	31 783 867
Sum	113 994 776	75 120	0	114 069 896

Avskrivninger	Årlig sats for ord. avskrivninger	Akk. avskrivninger 01.01	Årets avskrivninger	avskrivninger 31.12	Balanseført verdi 31.12
Anlegg under utførelse	0 %	0	0	0	75 120
Leietakertilpasning	10 %	84 077	84 077	168 154	672 619
Bygg	2 %	13 017 683	1 627 403	14 645 086	66 725 050
Tomt	0 %	0	0	0	31 783 867
Sum		13 101 760	1 711 480	14 813 240	99 256 656



Forus Handelsbygg AS

Note 31.12.2016

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 1 900 000 består av 1 000 aksjer à kr 1 900.

Selskapets aksjonærer:	Styremedlem	Andeler	Antall
Pareto Eiendomsinvest Nordic AS	Representert*	50 %	500
Ariadne Invest AS		10 %	100
FA Eiendom AS		7 %	70
Ambler Investment AS	Odd Reidar Øie	5 %	50
Joinvest AS	Leif E Johansen	5 %	50
Andre		23 %	230
Totalt		100 %	1 000

*Pareto Eiendomsinvest Nordic AS er representert ved styretsleder Leif E Johansen og styremedlem Einar F. Hansen.

Note 5 Ansatte, ytelser til ledende personer, revisor mv.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. Det er kostnadsført 80 000 + aga i styrehonorar for 2016. Kostnadsført honorar til revisor for 2016 utgjør kr 28 500 for revisjon eks mva.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2016	2015
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt	507 515	476 233
Årets totale skattekostnad	507 515	476 233
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	1 977 771	1 472 579
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	93 343	6 393
Benyttet underskudd til fremføring	-2 071 114	-1 478 972
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Beregnet betalbar skatt (25% / 27 %)	0	0
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	31.12.2016	31.12.2015
Anleggsmidler 7 %	44 806 437	44 879 057
Gjeld / Pålept SWAP inntekter 25 %	411 964	432 687
Underskudd til fremføring 25 %	-2 826 012	-4 897 126
Sum	42 392 389	40 414 618
Utsatt skatt/(skattefordel)	2 532 939	2 025 424

Note 7 Bank / Likviditet

Selskapet har ikke bundne midler.

Note 8 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 900 000	12 473 961	3 595 876	17 969 837
Årets resultat			1 470 256	1 470 256
Egenkapital 31.12	1 900 000	12 473 961	5 066 132	19 440 093



berge & lundal

revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i Forus Handelsbygg AS

Uavhengig revisors beretning for 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Forus Handelsbygg AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 1 470 256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

berge & lundal revisjonsselskap as

*statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforening
Rosenkrantz gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00, fax 22 01 06 01
www.berge-lundal.no – post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064*



Uavhengig revisors beretning for 2016

Forus Handelsbygg AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2017

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge
registrert revisor